The background image shows a courtyard with several tall palm trees. In the center, a domed building is visible through the trees. In the foreground, there is a stone wall with a series of arches. The entire image has a reddish-pink tint.

# APROPIACIÓN DE LA RUINA PARA EL REPOBLAMIENTO DEL ALMENDRAL

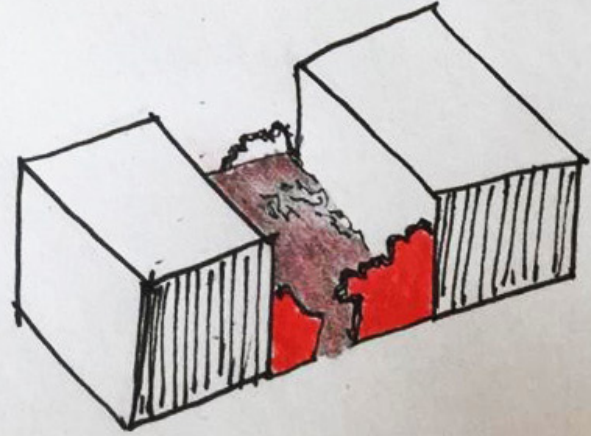
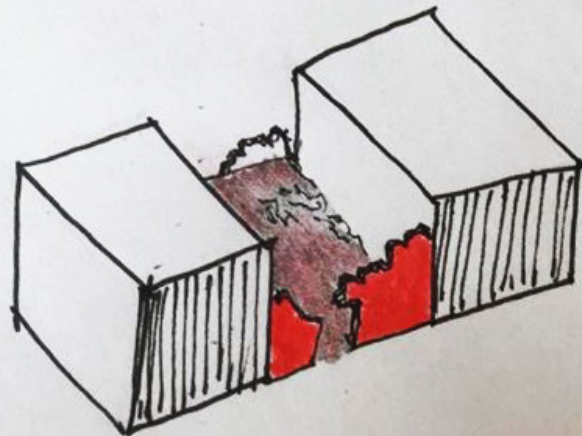
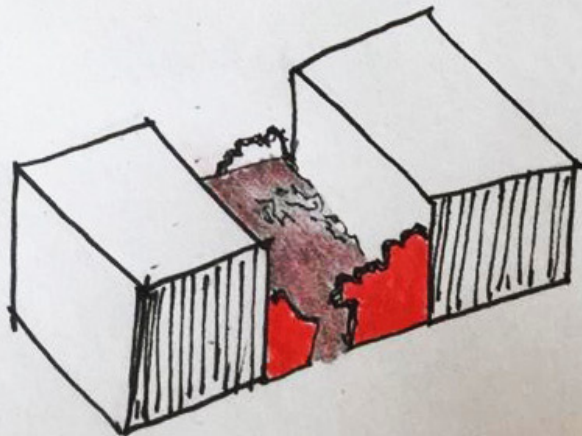
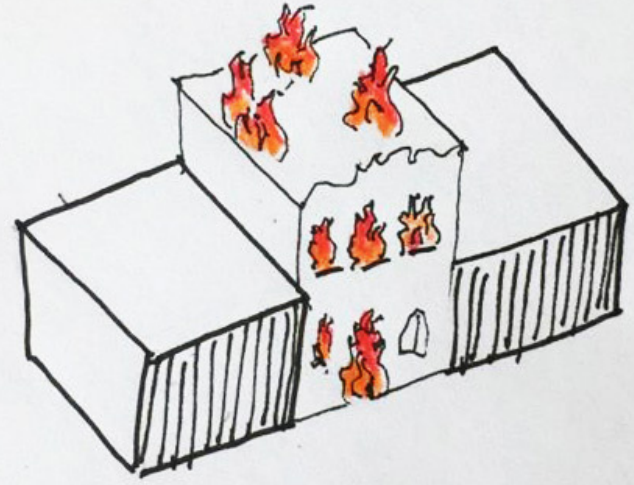
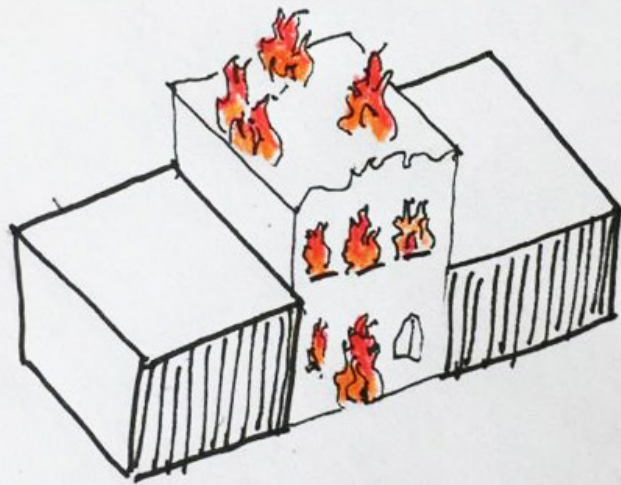
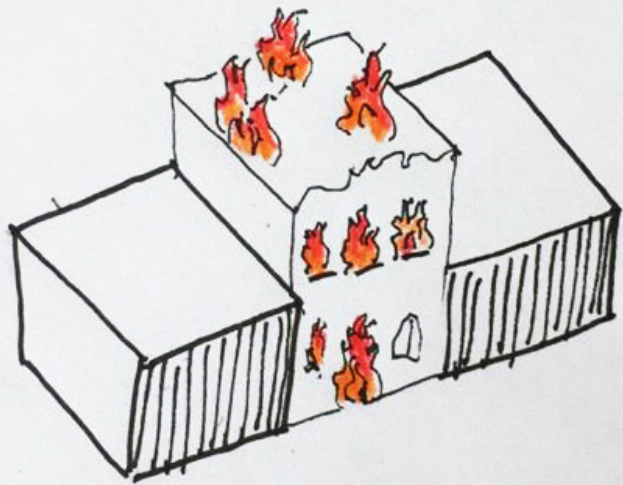
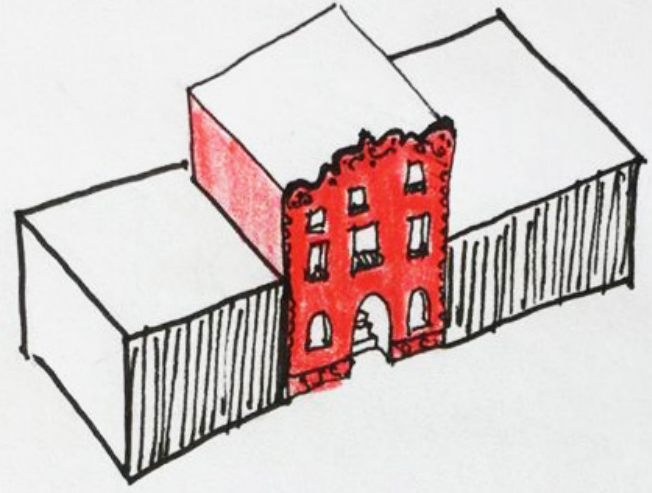
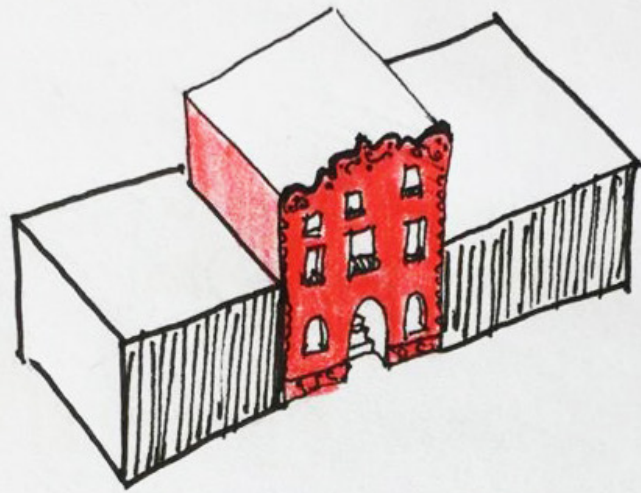
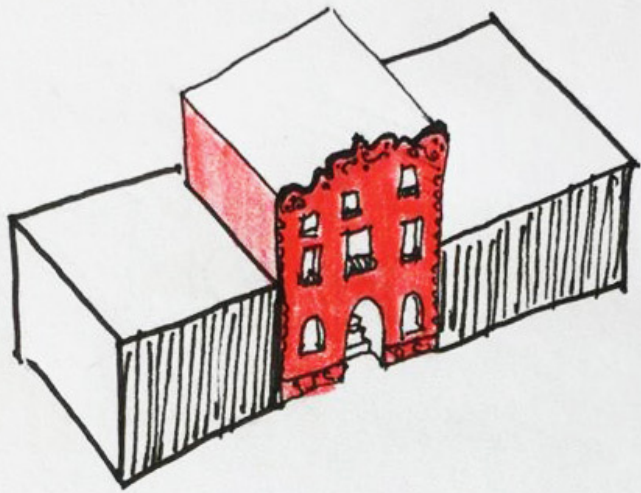
ALUMNA: MANUELA PADILLA  
PROFESOR GUÍA: GUILLERMO CROVARI



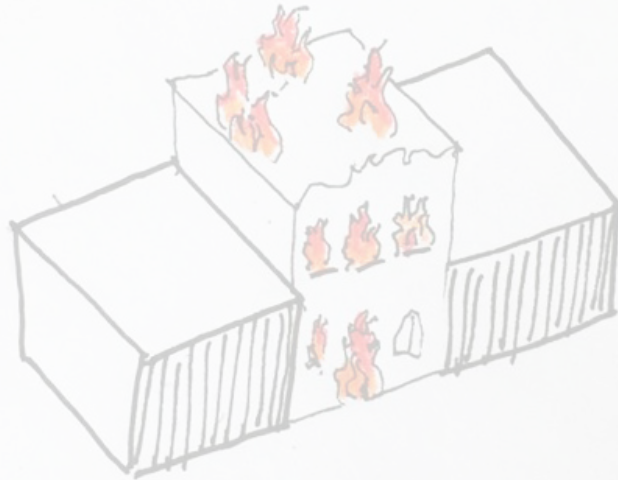
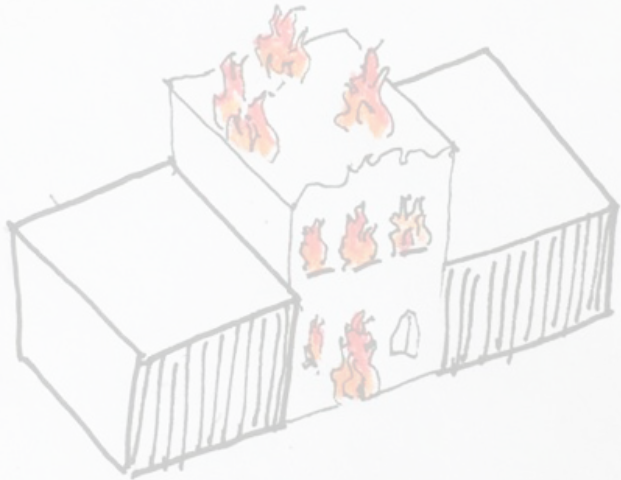
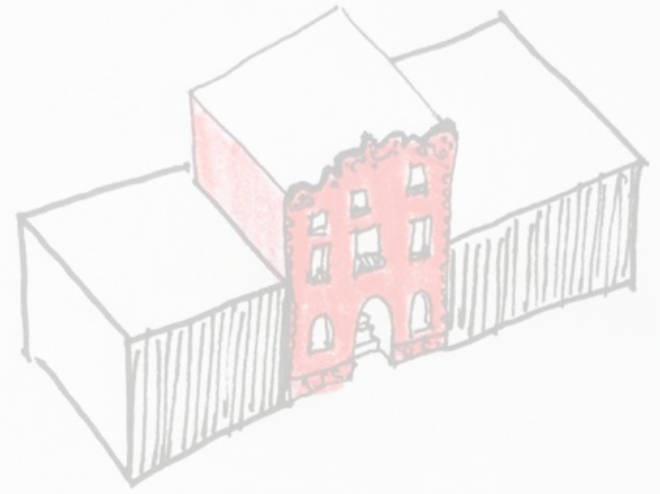
# INDICE

CAPITULO 1: PRESENTACIÓN	3
MOTIVACIONES INTRODUCCION PROBLEMA Y OBJETIVOS	
CAPITULO 2: MARCO TEÓRICO	9
CENTRO HISTÓRICO REGENERACIÓN URBANA EDIFICIOS HIBRIDOS	
CAPITULO 3: CONTEXTO HISTÓRICO DESARROLLO URBANO RELLENOS: HISTORIA ENTERRADA CONTEXTO ACTUAL	15
CAPITULO 4: LUGAR LA RUINA NORMATIVA APLICADA AL TERRENO GESTIÓN	26
CAPITULO 5: PARTIDO GENERAL	37
REFERENCIAS	44

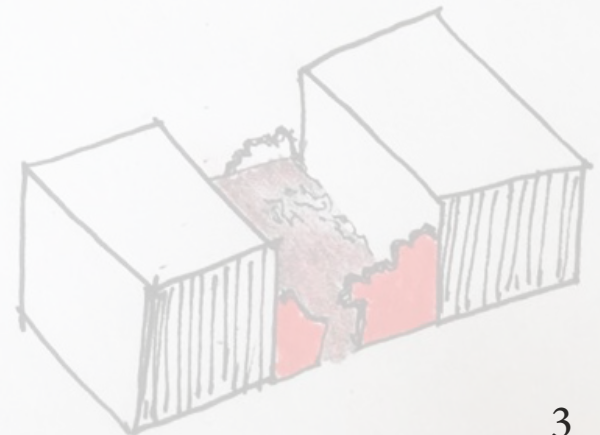
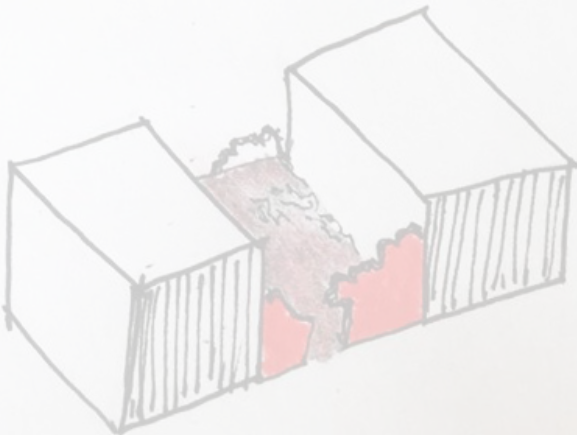








*PRESENTACIÓN*  
*CAPITULO 1*





# MOTIVACIONES

*Para conocer realmente la ciudad de Valparaíso, hay que recorrerla a pie, solo de este modo, se puede descubrir la ciudad desde distintos ángulos. Desde pequeña siempre me gustó recorrer la ciudad porteña, principalmente cerros y el área puerto, que concentran el mayor atractivo turístico.*

*El barrio Almendral no había llamado mi atención hasta que tuve la oportunidad de recorrerlo y estudiarlo de cerca para mi Seminario de Investigación. De esta manera, quedé encantada con las reliquias arquitectónicas y urbanas que atesora el barrio histórico del Almendral.*

*Supe desde ese momento que quería continuar trabajando en el sector para mi proyecto de título, esta vez, con la posibilidad de crear y proyectar arquitectura. Si bien fue difícil ir a terreno por la pandemia, recordaba muy bien el lugar que escogí para emplazar el proyecto, pues en las visitas hechas para la investigación de seminario, siempre llamó mi atención esta imponente ruina que se alza junto a la gran Avenida Brasil y se mira de esquina a esquina con la emblemática Biblioteca Severín.*



# INTRODUCCIÓN

El barrio El Almendral forma parte del centro histórico de la ciudad de Valparaíso. Se encuentra ubicado en el Plan junto al barrio Puerto ocupando una estratégica posición dentro de la ciudad, razón por la cual se consolida como centro de servicios, comercio e instituciones a mediados del siglo XIX.

A pesar de su declaratoria como Zona de Conservación Histórica el año 2005, se encuentra en un estado de deterioro y despoblamiento alarmante. Gran parte de sus antiguas edificaciones -muchas de ellas Inmuebles de Conservación Histórica- se encuentran en mal estado, lo que conlleva al colapso y la desaparición de gran parte de ellas. Esto ha generado la proliferación de sitios eriazos en el Almendral. "(...)Existen mas de 50 sitios eriazos y una cantidad importante de predios subutilizados (...)" (CChC, 2014, p. 13). Este es el caso de la ruina ubicada entre la Avenida Brasil y Calle Edwards, la cual lleva más de veinte años en desuso y se ubica en una de las zonas con mayor valor del suelo, razón por la cual, el costo de inversión es muy alto y no hay luces de poder revertir la actual condición, prolongando su condición de abandono.

A pesar del panorama desfavorable actualmente el barrio el Almendral se encuentra inserto en un programa gubernamental de regeneración urbana que promete grandes inversiones para el sector. El programa llamado "Regeneración de Barrios Históricos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo" incluye el proyecto de la apertura del borde costero, la revitalización del espacio público y un plan para atraer y retener población en el Almendral.

Si bien este programa es un buen indicio para comenzar a revertir la condición actual del barrio histórico, actualmente hay un desajuste importante entre el alto valor del suelo y la normativa existente, lo que provoca el desinterés del sector privado para invertir y una limitación al sector público para intervenir.

Dada la complejidad del problema y los altos costos de inversión en el Almendral, para lograr revertir el estado actual del barrio se requiere de una importante coordinación y cooperación de los actores que se involucran en las grandes transformaciones urbanas, tanto del sector público como privado. (Ibid, p. 25)

# PROBLEMA Y OBJETIVOS

## Problema:

La inexistencia de un modelo de intervención mixto que haga efectivo/viable la inversión pública y privada en terrenos de mayor valor en el Almendral acota las posibilidades de llevar a cabo proyectos que contribuyan a la regeneración urbana del barrio El Almendral.

## Objetivo principal:

Generar un proyecto de arquitectura en el predio ubicado en Avenida Brasil con Calle Edwards bajo un modelo de intervención de carácter mixto, que permita hacer factible la inversión tanto para el sector público como para el sector privado.

## Objetivo 1:

Evaluar mediante un análisis histórico y urbano del Almendral la pertinencia de intervenir este sitio eriazo en el contexto actual.

## Objetivo 2:

Realizar un proyecto arquitectónico que incorpore distintos programas y usos que capturen el interés de la inversión público y privada.

## Objetivo 3:

Proponer para el proyecto un modelo de gestión público privado.





*MARCO TEÓRICO*  
*CAPITULO 2*

## 1. Centro Histórico

Es habitual que los centros urbanos o cascos históricos de la mayoría de las ciudades se vean enfrentados a ciclos de deterioro y despoblamiento. Las edificaciones e infraestructura presente en estas zonas ya no cumplen su función original y nuevos territorios dentro de la ciudad se muestran más atractivos para la localización de población y otras actividades. (CChC, 2014, p. 25).

Rojas (2004) sostiene que el deterioro en centros históricos puede ser el resultado de regulaciones urbanas contraproducentes. En las ciudades donde existen planes maestros de uso del suelo y normativas de construcción, estas pueden detener el desarrollo o recuperación de áreas deterioradas. Esto ocurre cuando la normativa asociada a estas áreas no permite el tipo de intensidad de uso del suelo que demanda el mercado y hace las inversiones inmobiliarias viables. El mercado inmobiliario se ha mostrado incapaz de recuperar estas áreas. Esta incapacidad surge de un problema de coordinación que enfrentan los diferentes actores urbanos y que conduce a un círculo vicioso (p.11).

Cabe preguntarse entonces, cuál es la necesidad de revertir esta problemática asociada a los centros históricos. Al respecto, Rojas (2004) sostiene que la recuperación de las áreas centrales deterioradas es beneficioso para toda la comunidad. No sólo pone en uso más eficiente activos inmobiliarios e infraestructura existentes, sino que absorbe en áreas centrales una población y unas actividades económicas que de otra manera presionarían por localizarse en la periferia (Rojas, 2004, p. 10).

### 1.1 Vacíos urbanos

Los vacíos urbanos, terrain vague o sitios eriazos, son lugares normalmente cerrados por su perímetro, insertos en la trama urbana, sin embargo, desconectada de ella. Su estado de ambigüedad y complejidad permite asignarles una categoría urbana y una aproximación arquitectónica. (López et. al, 2020, p. 162).

En el barrio El Almendral se pueden encontrar más de cincuenta sitios eriazos (CChC, 2014, p. 13). En su condición actual, estos vacíos urbanos contribuyen a deteriorar y generar una imagen negativa del lugar en que se emplazan. No obstante en este marco teórico se visualiza el vacío urbano como un elemento urbano de alto potencial que puede aportar nuevas formas de edificar en la ciudad:

López et. al. (2020) también sostiene que a pesar de que son estigmatizados por degradar entornos sociales consolidados, en su noción física urbana pueden ser vistos como oportunidades de proyectar y plantear modelos urbanos que actúen en conjunto con la trama de la ciudad consolidada. (p. 162)

En el contexto de la reintegración de los sitios eriazos a la ciudad, se deben comprender sus lógicas urbanas, tanto para el desarrollo inmobiliario como para la creación de espacio público manteniendo su cualidad de vacío donde ocurren nuevas dinámicas sociales de esparcimiento cotidiano y de ocio. (Ibid, p. 163)

## 3. Regeneración Urbana

A principio de los años noventa las políticas urbanas en Latinoamérica cambiaron de dirección desde una visión orientada de expansión periférica a una perspectiva de recuperación y renovación de la ciudad existente. En este marco es que se ha planteado dentro de los objetivos la recuperación de las áreas centrales deterioradas de la ciudad buscando abordar entre otras cosas, las problemáticas asociadas a los centros históricos.

Es en este contexto, la regeneración urbana parece especialmente oportuna para el barrio el Almendral. Se entenderá por regeneración urbana como la implementación de proyectos urbanos de escala significativa, impulsados por los gobiernos locales y en asociación estrecha con actores privados, cuyo objetivo es reconvertir porciones de la ciudad existente, transformándolas, al mismo tiempo en lo físico, lo social y lo económico; buscando además cambiar su imagen para atraer nuevos residentes, actividades y usos (Paquette, 2020).

### 3.1 Gestión: asociación público-privada

La colaboración entre los gobiernos y participantes privados permite que juntos puedan alcanzar metas que por sí solos no podrían lograr. (Vergara et. al, 2016, p. 224)

Sumado a esto, Rojas (2004) se refiere a la importancia en la coordinación y comunicación entre ambas partes, donde la figura pública marca las pautas para que el privado pueda y quiera invertir. (...) para promover la inversión privada en áreas de recuperación urbana se requiere un entorno regulador claro y

estable e intervenciones públicas que incentiven y promuevan la movilización de recursos privados. (p. 52)

Por otro lado, la Cámara Chilena de la Construcción (2014) sostiene que a pesar de ser fundamental el fomento de la inversión del sector privado, no es suficiente sin la gestión del sector público el cual debe impulsar proyectos de mejoramiento del entorno urbano, elaboración de planes específicos y una adecuada estructura de financiamiento e incentivos. (p. 25)

El caso de la recuperación de la Ciutat Vella

La ciudad de Barcelona, para recuperar su centro histórico a finales de los noventa crea empresas para gestionar y desarrollar proyectos para recuperar zonas en deterioro. Así se crearon sociedades de capital mixto con colaboración del sector privado y administraciones públicas (Muñoz, 2008, p. 42). Es el caso de la sociedad Procivesa, cuyo fin se concentraba en diagnosticar, formular, gestionar y ejecutar. Como primera medida se realizaban estudios urbanísticos necesarios para formular e implementar las operaciones, posteriormente la gestión del suelo con los propietarios de los inmuebles y por último, la ejecución de obras de infraestructura, urbanización y edificación. (Ibid, p. 43)

### 3.2 Estrategias para abordar los proyectos de Regeneración

Se extrajeron elementos de la propuesta de una metodología para la regeneración urbana de áreas urbanas centrales bajo el enfoque del urbanismo participativo de Rodríguez (2015). Además, se complementó el material con otros autores que postulan posturas similares al autor en cuanto al modo de operar en centros históricos en el contexto de regeneración urbana.

“La metodología para la regeneración urbana de áreas centrales bajo el enfoque del urbanismo participativo” de Rodríguez (2015) sostiene que los proyectos bajo esta lógica de intervención se deben llevar a cabo con la participación de la ciudadanía involucrada. Se utiliza como referencia esta metodología e la cual se extraen tres estrategias descritas a continuación.

#### 3.2.1 Identificar Actores involucrados

Dentro del esquema de variables incorporadas en la metodología (Rodríguez, 2015) una de ellas, hace referencia a los actores involucrados en el proceso de regeneración urbana en centros históricos, a los cuales los define de la siguiente manera:

Actores políticos: gobierno local, provincial, regional y nacional que están involucrados en el proceso.

Actores sociales: identificar a los actores principales en las organizaciones comunitarias, ya sean de carácter territorial o funcional.

Actores económicos: Identificar a los principales dirigentes del comercio local y de la industria presentes o no en el territorio, pero que podrían contribuir en el proceso.

(Rodríguez, 2015, P. 87)

Rodríguez (2015) pone énfasis en la importancia de vincular a la comunidad con el proyecto de intervención territorial. Dicha participación además, debe estar presente en las etapas contempladas en el modelo de intervención. (Rodríguez, 2015, p. 93)

En esta misma línea Canales (2008) advierte que la no participación de la ciudadanía en proyectos que transformarían la fisonomía de la ciudad es riesgoso ya que los cambios se remitirían a decisiones políticas y académicas, que sean o no acertadas, dejan fuera la opinión pública.

Rojas et. al. (2015) sostiene que en Valparaíso las luchas ciudadanas en pos del patrimonio cultural de la ciudad han convertido a las asociaciones porteñas en un ícono de los movimientos patrimonialistas. Así, con la creación de la organización “ciudadanos por Valparaíso” en los años noventa, se han creado campañas como “Que no nos tapen la vista”, “NO al mall Barón”, que han contribuido a frenar megaproyectos que han atentado con el patrimonio cultural de la ciudad.



### 3.2.2 Intervención del Espacio público

La intervención del espacio público es para Rodríguez (2015) un eje primordial a considerar en lo que concierne a la rehabilitación urbana. En el marco de las estrategias para la localización de proyectos, el autor considera primordial identificar los espacios significativos para la población.

Bajo esta misma línea Borja (2012) sostiene que el espacio público es condición y a la vez expresión de la ciudadanía:

“Sin espacio público potente, integrador socialmente, articulador física y simbólicamente, la ciudad se disuelve (...) el proceso histórico que hace avanzar las libertades individuales y colectivas se interrumpe o retrocede (...)” (Ibid, p. 205)

El espacio público es concebido como soporte para reducir la desigualdad y la supremacía de la solidaridad y tolerancia como valores ciudadanos, de ahí que el desarrollo de proyectos urbanos debe considerar al espacio público como una estrategia de integración social y manifestación ciudadana (Ibid, p. 205)

### 3.1.3 Rol protagónico de la vivienda

El autor (Rodríguez, 2015) sostiene que todo proceso de regeneración urbana debe incorporar una política para el repoblamiento de las áreas centrales, pero enfatiza: “ (...) no se trata de expulsar a los residentes históricos, sino de atraer a nuevos habitantes que enriquezcan la diversidad e integración social.” (Ibid, p. 91)

“(...) un Plan habitacional capaz de dotar de viviendas a los antiguos y nuevos habitantes, mediante la rehabilitación de edificios, el incentivo a nuevos proyectos y el aporte del Estado mediante subsidios a la compra y arriendo de viviendas (...)” (Ibid, p. 91).

En la misma línea del autor, otras fuentes se refieren al repoblamiento desde la perspectiva de la integración social, así, Castrillo (2014) sostiene que la experiencia internacional demuestra que en procesos de regeneración urbana en centros históricos, en términos de preservación y mejora del habitat urbano popular, solo se han alcanzado resultados positivos en las experiencias que se ha fijado como fin la permanencia de vecinos y mejora de condiciones de vida en el marco general de reducción de las desigualdades socioespaciales de la ciudad. (Castrillo et al., 2014, p. 137).

Al respecto, Muñoz (2008) se refiere a que si bien el vaciamiento residencial de centros históricos tiene un efecto muy negativo, también lo es la elitización de estos sectores. La política de recuperación urbana debe considerar estos factores, para evitar el excesivo encarecimiento del precio del suelo y dificultar la permanencia o entrada de familias de rentas medias o bajas, empobreciendo la vida urbana y las relaciones sociales. (Muñoz, 2008, p. 10)

### 3. Edificios Híbridos: implementación del modelo en la práctica

La pertinencia de abordar el Edificio Híbrido en este caso recae en su capacidad de albergar múltiples funciones (Alamos, 2020, p. 12). Muñoz (2008) sostiene que dentro de las características que otorga identidad propia a los centros históricos se encuentra el carácter multifuncional. En el marco de estrategias de recuperación urbana preservar la multifuncionalidad es todo un reto, la revitalización funcional debería constituir prioridades de la intervención y la gestión (p. 10).

Segundo, se identificaron ciertas características del híbrido que concuerdan con los elementos extraídos de la metodología de Rodríguez (2015). De esta manera, se busca alinear el esquema de estrategias de intervención con el plano arquitectónico, a través de la figura del edificio híbrido.

#### Actores involucrados

Este tipo de edificios (híbrido) se gestiona de manera mixta debido a su envergadura. La esfera pública encuentra en el edificio híbrido una nueva herramienta para la generación de nuevos espacios públicos en la ciudad, la parte privada lo utiliza para los beneficios económicos asociados al poder atractor y congregador que generan los espacios públicos incorporados en el edificio. (Amorelli, 2016, p. 24)

#### Espacio público

Amorelli (2016) se basa en las ideas de Steven Holl para sostener que el Edificio Híbrido puede ser visto como dinamizador y generador de vida urbana. Siguiendo en esta línea se refiere a las ideas de porosidad urbana de Holl en donde se sostiene que la ciudad debe penetrar en la composición del edificio, utilizándolos como multiplicadores de urbanidad. Para proyectos de escala urbana compuestos por varios volúmenes la porosidad se vuelve esencial para la vitalidad de la vida en la calle.

Así, la escala humana se vuelve esencial en el diseño de edificios híbridos para atraer vida peatonal y poder crear focos de vitalidad urbana. Se debe lograr la correcta transición entre las escalas del proyecto, monumentalidad, escala del entorno y la escala humana. En la práctica se refleja en la utilización de entradas, pasajes, plazas y caminos, que permiten la penetración del espacio público urbano dentro del edificio. (Ibid et. al., 2016, p. 14)

Rol protagónico de la vivienda

En la pervivencia de la multifuncionalidad la función residencial toma un rol decisivo al ser garantía de la heterogeneidad social (Muñoz, 2008, p. 10).

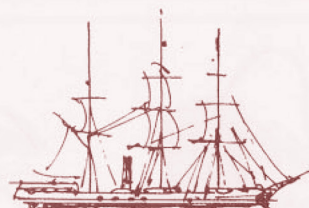
El programa residencial es uno de los pilares fundamentales de muchos proyectos híbridos. Pues la vivienda asegura que circule población permanente de forma que siempre exista cierto grado de actividad sin quedar vacío a ciertas horas del día. (Amorelli et al., 2016, p. 19)



ELISA - 1878



SIR JOHN KEANE - 1836



ESMERALDA - 1875



CATHARINA - 1854



ESPRESS - 1854



CAPRICHIO - 1846



ACTIVO - 1861



PERU - 1851



NAQUILAN - 1963



PALESTINA - 1872



FELIZ - 1831



"Ahogóse en él un pulpero portugués llamado Antonio Muñoz, natural de las Azores y, como según era costumbre prepararse para morir antes de embarcarse, había hecho su testamento en la víspera" 1754





ELISA - 1878



SIR JOHN KEANE - 1836



ESMERALDA - 1875



CATHARINA - 1854



ESPRESS - 1854



CAPRICHIO - 1846



ACTIVO - 1861



PERU - 1851



FELIZ - 1831



PALESTINA - 1872



NAQUILAN - 1963



## CONTEXTO HISTÓRICO

### CAPÍTULO 3

Finagoso en el un pupero portugués llamado Antonio Muñoz, natural de las Azores, y como según era costumbre le precede a los obrantes de embarcarse, había hecho su testamento en la vispera" 1754

## 2. 1 Desarrollo urbano de la ciudad de Valparaíso

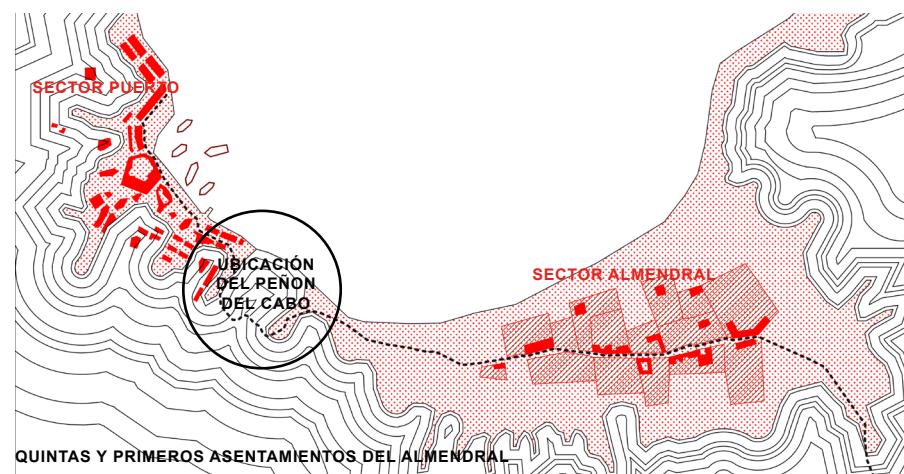
La historia hispana de Valparaíso remonta en 1536. La ocupación de los primeros territorios responde a la necesidad de disponer de un puerto adecuado, cercano a la capital. Surge entonces, como embarcadero a orillas de una antigua playa localizada en lo que hoy conocemos como barrio Puerto, en el sector de la Merced.

En cuanto a los primeros asentamiento del Almendral, estos datan de 1717, cuando la orden de los Mercedarios se traslada a estas tierras arenosas. En la amplia llanura se construyen una iglesia y hospedería.

En sus inicios era un barrio aislado del Puerto debido a una saliente del cerro denominada “Peñón del Cabo” el cual impedía el paso por borde mar y obligaba el tránsito a través de los cerros para poder pasar de Puerto a Almendral y viceversa. (Sánchez y Jiménez, 2011, p. 578)

Para entonces se conformaba por algunas quintas y casas patronales de un piso. Hay constancia de que para el año 1779 se estimaba que la población de Valparaíso alcanzaba los dos mil habitantes. El Almendral contaba con un total de 503 habitantes. (Vásquez et. al., 1999, p. 19).

Hacia el año 1790 se traza el Camino del las Mulas, el cual atraviesa el Almendral para poder comunicar al sector Puerto con Santiago. En esta época también se traza el camino a Quillota por la costa.



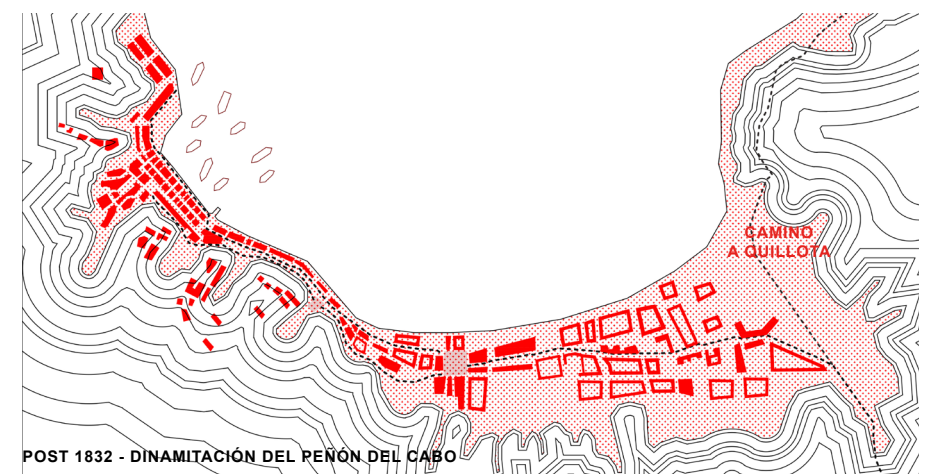
La ruta señalada que atraviesa el Almendral hacia Santiago es el eje que hoy conocemos como la Calle Victoria. (Ibid, p. 26)

A principios del siglo XIX, el acotado espacio del sector Puerto ya no daba abasto con una actividad portuaria en rápido ascenso, además, el paso entre Puerto y Almendral por arriba de los cerros, entorpecía y ralentizaba las actividades.

Es por esto que se decide el año 1832 dinamitar la saliente del cerro que separaba ambas partes. Con los escarpes de los cerros ejecutados junto con escombros de terremotos y barcos encallados se conforma el primer relleno que se hizo del borde costero.

Si antes se vislumbraba el Almendral como un suburbio marginado del Puerto por las condiciones geográficas, este hecho consolida Puerto y Almendral como una sola entidad urbana. Desencadenando un proceso de despoblamiento del núcleo primario y la densificación del Almendral. (Waisberg, 1992, p. 14)

A mediados del siglo XIX se instala el ferrocarril en Valparaíso. Se inicia entonces en el Almendral la segunda expansión ganando tierras al mar

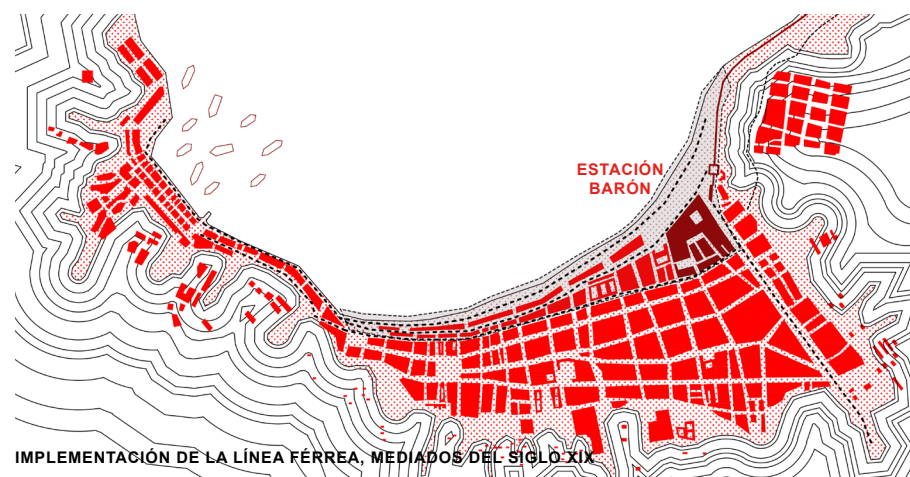




destinada a la industria ferrocarrilera. Se diseñan y ejecutan algunos ejes longitudinales entre Bellavista y la Avenida las Delicias (actual Avenida Argentina) como las calles Errázuriz, Blanco, y la Avenida Brasil, como un eje monumental que cierra el territorio urbano del plan con un espacio público verde que se encuentra con Avenida de las Delicias. (Memoria Explicativa Modificación Plan Regulador de Valparaíso, 2005).

A fines del siglo XIX, la ciudad figuraba como una ventana al exterior, importando modas, mercancías y tendencia. Se establece como centro de la economía del país, siendo el puerto y la actividad mercantil que gira en torno a este los principales agentes de desarrollo. Los bancos, compañías navieras, las sociedades industriales de explotación minera y aquellas vinculadas al ferrocarril y comercio internacional, ubicaron su sede en la ciudad porteña (Millán-Millán, 2015, p. 2).

En este período el plan de la ciudad no daba abasto con la cantidad de población que seguía migrando hacia Valparaíso. Se observa la expansión de la trama hacia los cerros. A nivel interno aumentan los ejes transversales que conectan los sectores poblados de los cerros con las quebradas que remataban en el Almendral, que en esos momentos concentraba gran parte de los servicios y equipamientos de la ciudad. (Bau et al. citando a Marziano, 2000, p. 23).



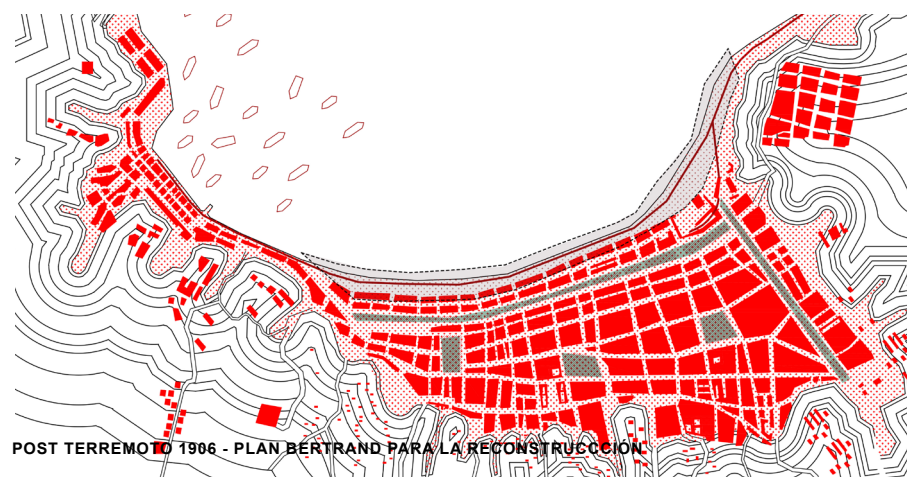
Fuente: Elaboración propia en base al esquema extraído del Seminario de Investigación: "Tipologías arquitectónicas del Plan de Transformación de Almendral, Valparaíso". (2018).

La ciudad de Valparaíso alcanza su mayor auge marítimo y portuario durante la segunda mitad del siglo XIX para luego comenzar su retroceso, las primeras décadas

del siglo XX, de forma paralela, Santiago se convierte en un polo de atracción cada vez más poderoso, las industrias localizadas en la ciudad puerto de desplazan de forma paulatina hacia la capital, generando un aumento progresivo de la cesantía, lo que conlleva al decaimiento y deterioro de Valparaíso, situación que se mantiene durante todo el siglo. (Sánchez, Bosque y Jiménez, 2009, p. 282).

El terremoto de 16 de agosto de 1906 ocurre un suceso que cambiará la forma de pensar la ciudad. Un sismo arrasa con la ciudad casi por completo. La zona más afectada fue el Almendral. De tierras arenosas, y resultado de rellenos anteriores.

El Almendral entonces era la zona más espléndida de Valparaíso. Era el centro de la elite porteña, albergaba las sedes bancarias más importantes, comercio de todo tipo, las grandes sedes institucionales se erguían y los empresarios y comerciantes más ricos tenían sus viviendas en el Almendral.



Fuente: Elaboración propia en base al esquema extraído del Seminario de Investigación: "Tipologías arquitectónicas del Plan de Transformación de Almendral, Valparaíso". (2018).



## 2. 2 Post terremoto de 1906: Legado urbano y arquitectónico

“El terremoto trajo consigo una ferviente y agitada discusión sobre el plano de la ciudad (...) existió un consenso sobre qué valores generales debían inspirar el Valparaíso “ideal”, específicamente la búsqueda de una ciudad mas moderna, mas higiénica y mas monumental. (...) la catástrofe se convierte en una oportunidad para rediseñar el espacio urbano, generándose una “ventana” (...) observar de una manera mas nítida los valores urbanos de una sociedad”.

Este capítulo revisa las acciones mas importantes planteadas por Bertrand para formular el plan para la reconstrucción/transformación de la trama urbana del sector el Almendral.

Las calles fueron ampliadas y pavimentadas, los cauces de agua encauzados y pavimentados. **La Avenida Brasil fue la primera en ser remodelada** y recibió importantes monumentos como el Arco Británico, estatuas de Lord Cochrane y Cristobal Colón. (Gil, 2017, p. 86).

Actualmente se conoce como el “Eje Universitario” pero aún conserva a sus costados edificios emblemáticos de Valparaíso como *El Mercado Cardonal*, construido en acero en 1912, se convirtió en el segundo edificio en ocupar materiales y piezas metálicas importadas. En este caso, traídas desde Alemania; la actual Casa Central de la Universidad Católica; La *Biblioteca Severín*, construida en 1912 frente a la plaza Simón Bolívar y la Avenida Brasil. (Bau et al., 2018, p. 68).

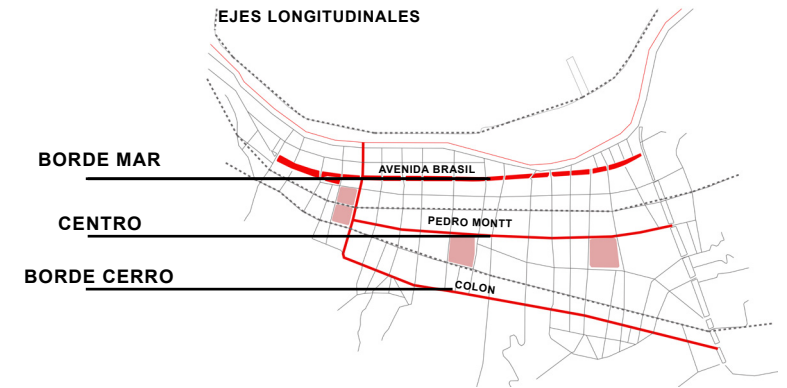
Se traza la Avenida Pedro Montt, eje longitudinal nace de la Avenida Argentina, pasa por la Plaza O’Higgins, después por el Parque Italia, para rematar en la emblemática Plaza de la Victoria.

También se crea la Avenida Colón como una vía longitudinal a pie de cerro, que cubre que conecta los ejes transversales (quebradas) que bajaban de los cerros al Plan.

Por último se transformaron las plazas en especial la **Plaza de la Victoria**, se extendió una cuadra hacia el norte, conectandose con la **Avenida Brasil**. Se consolidó un nuevo centro urbano a su alrededor (Gil, 2017, p. 86).

En resumen, el nuevo trazado hace desaparecer callejuelas estrechas, se consigue ampliar las calles, los cauces de los cerros se abovedan y encauzan, se consigue nivelar el suelo, se abren plazas y jardines al estilo europeo.

El **tejido residencial** ocupa la mayor parte del techo edificable, alternando con otros usos como el religioso, docente y comercial. Tras el Centenario de la Independencia en 1910, es que se verá que el nuevo trazado planteso estará completamente terminado. (Millán-Millán, 2015, p. 17)



Fuente: Elaboración propia.

## Fundamentos para la declaratoria ZCH: grandes exponentes Urbanos

Para la declaratoria del Almendral como Zona de Conservación Histórica, se realizó un análisis de Planos Históricos y actuales, donde se comprobó la existencia y perdurabilidad de dos momentos de consolidación urbana. Iniciando en 1730 y culminando en 1930, fecha en que el plan adquiere su actual dimensión. (Memoria Explicativa para la declaratoria ZCH del Almendral, 2005, p. 12) A partir de los dos períodos de consolidación urbana reconocidos para la declaratoria se reconoce un exponente urbano representativo de cada período:

### ZONA ZCHAL - V (De la calle Victoria al Acantilado)

Correspondiente al primer asentamiento urbano, entre 1730 y 1890 el cual se desarrolla en torno a la calle Ancha (actual Victoria) hasta el pie de cerro. (Ibid, p. 12)

#### Plaza de la Victoria

Cabe mencionar que en este periodo se crea la primera plaza en el Almendral, la Plaza de Orrego en 1822 que pasa a llamarse Plaza de la Victoria y comienza a consolidarse como el centro urbano de la ciudad, incorporando la iglesia San Agustín y el Teatro de la Victoria (Araya, 2018, p. 98). Anteriormente se utilizaba como estacionamiento de carretas. Donde las personas que venían del Puerto descansaban en este punto para continuar por la calle Victoria en dirección hacia Santiago. (Bau et. al., 2018, p. 51)

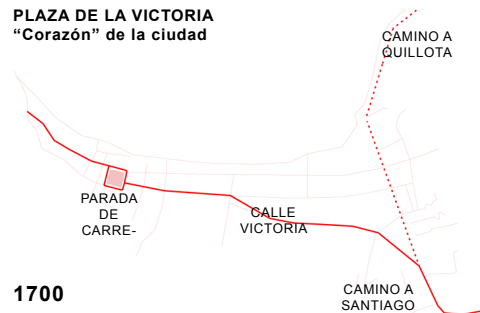
### ZONA ZCHAL - B (Sector Avenida Brasil)

Este periodo se desarrolla en torno a consolidar terrenos de playa y estero. En 1980 aparece un criterio de diseño urbano inspirado en el espíritu francés. Dos grandes avenidas Brasil y Las Delicias (actual Avenida Argentina) que se unen en el vértice superior marcando el deslinde entre la actividad ferroviaria, y lo netamente urbano. (Memoria Explicativa para la declaratoria ZCH del Almendral, 2005, p. 9)

#### La Avenida Brasil

Este eje monumental representa dos hitos urbanos sustanciales en la trama de la ciudad. Marca el antiguo borde costero de la ciudad (hacia el sur) y al norte lo que antes era mar y ahora es relleno. Este acontecimiento fue fundamental para que el puerto a fines del siglo XIX pudiera contar con mas superficie para desarrollar actividades complementarias. Al norte de la Avenida Brasil se encontraban varios almacenes y bodegas en función de las actividades del puerto o del ferrocarril.

PLAZA DE LA VICTORIA  
"Corazón" de la ciudad



1700

Fuente: Elaboración propia.

1822

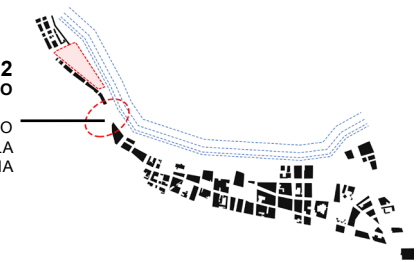


1912

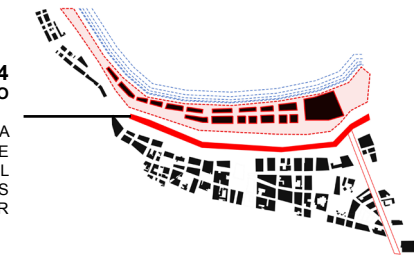


AVENIDA BRASIL  
Conformación histórica del borde

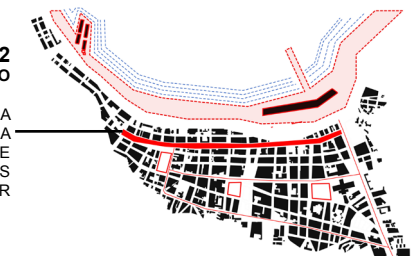
1832  
PRIMER RELLENO  
ALMENDRAL Y PUERTO  
COMO UNA SOLA  
ENTIDAD URBANA



1876 - 1884  
SEGUNDO RELLENO  
SE TRAZA LA AVENIDA  
BRASIL QUE  
SEPARA ALMENDRAL  
DE NUEVAS TIERRAS  
GANADAS AL MAR



1912  
TERCER RELLENO  
SE TRAZA LA AVENIDA  
BRASIL QUE SEPARA  
ALMENDRAL DE  
NUEVAS TIERRAS  
GANADAS AL MAR



Fuente: Elaboración propia.

## 2. 3 Rellenos: Los Tesoros escondidos bajo tierra

*Durante un breve lapso, lo recreativo y lo productivo del puerto convivieron en el uso del borde, situación que cambia con la llegada del tren. Con ello se inicia una larga segregación y un alejamiento del agua para la ciudad. (Araya, 2018, p. 100)*

El distanciamiento físico de la urbe con el mar se va dando a medida que la ciudad va ganando tierra mar adentro. Anteriormente se revisó la relación de Valparaíso con el mar desde la perspectiva urbana. No obstante, la historia del borde costero abarca mucho más que eso, la relación de Valparaíso con el mar es más profunda y poética de lo que se podría llegar a pensar.

Así aparece la figura del naufragio como testimonio de la “*Época dorada*” del gran puerto de Valparaíso.

*“El estudio histórico cultural busca enriquecer la comprensión de aquellas muestras que constituyen verdaderamente un patrimonio, así como las formas urbanas que expresan rasgos de identidad”.* (Urzúa citando a Waisberg, 2010, p. 8)

Un rasgo que manifiestamente responde a estos criterios dice relación con la experiencia histórica y cultural del naufragio en la ciudad de Valparaíso durante gran parte del siglo XIX, período en que la ciudad era considerada el “Emporio Comercial del Pacífico”.

**Acostumbramos a observar la ciudad desde los cerros al mar y viceversa. La historia que narra el naufragio en Valparaíso sugiere adicionar otra vista, la vista hacia la historia enterrada bajo tierra.**

*“Hay que acordarse de las goletas dismanteladas viejas y solitarias, y de las olas que las abrazaron como serpientes enamoradas”.* (Libro de conmemoración a los 450 años del descubrimiento de Valparaíso, 1995, p. 73)

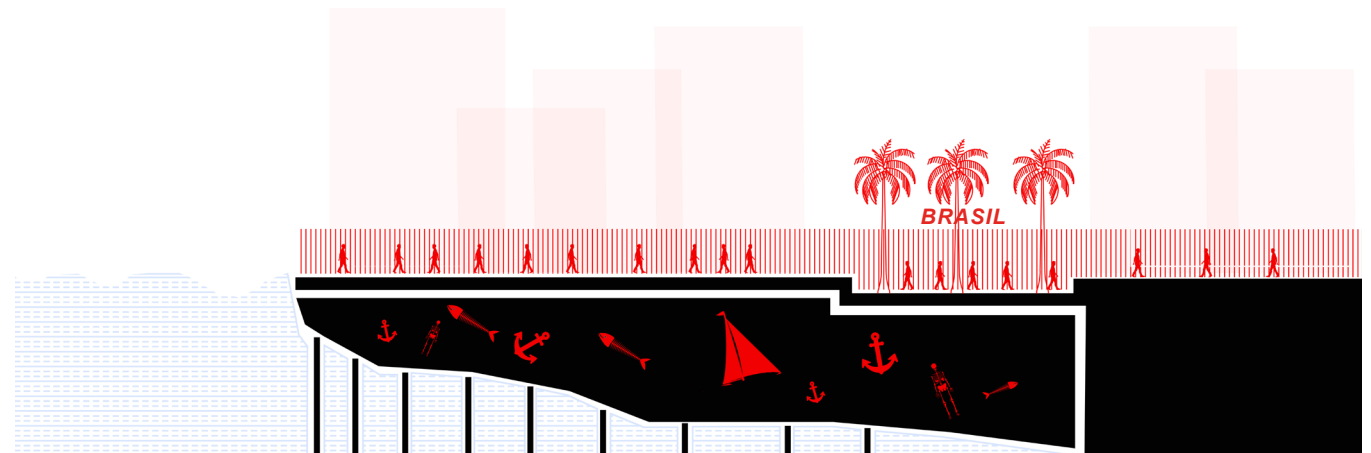
Adolece de un escaso tratamiento histórico, desperdiciando la oportunidad de poder potenciar las diferentes dimensiones que presenta este fenómeno cultural tan ligado a la condición portuaria de la ciudad.

El naufragio en las costas de Valparaíso sin duda invita a observar desde otro ángulo la relación que ha tenido la ciudad con el mar. Durante la época entre 1820-1870 el puerto de Valparaíso no disponía de una infraestructura portuaria adecuada a las exigencias de éste. Por lo contrario, las actividades se llevaban a cabo a fuerza de brazos lo que exponía a las naves y sus tripulaciones y arrojaba las embarcaciones al roquerío del Puerto o a la arenosa Playa del Almendral (actual Avenida Brasil). (Ibid, p. 8)

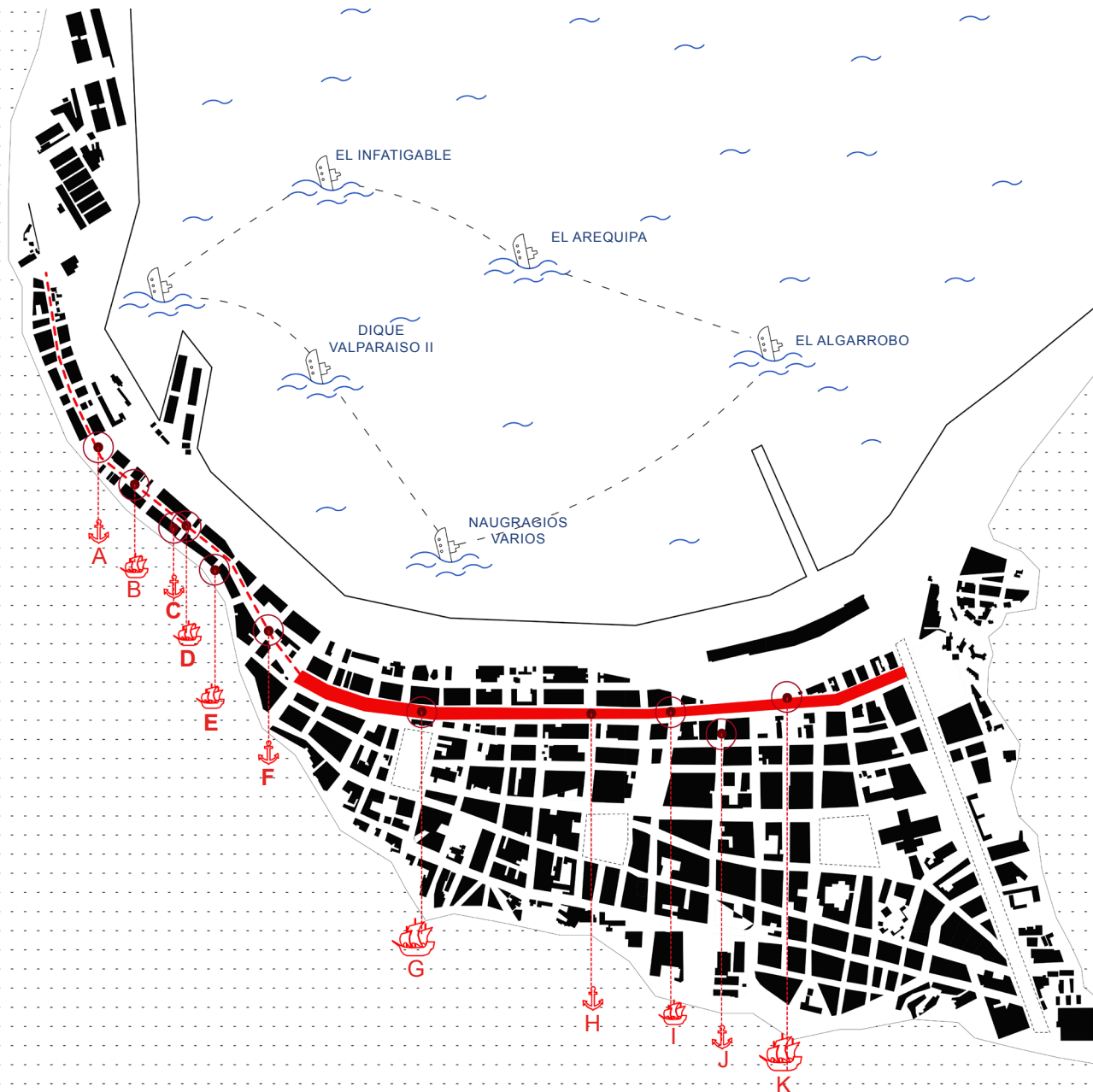
*“Con los escarpes de los cerros ejecutados junto con escombros de terremotos y barcos encallados se conforma el primer relleno que se hizo del borde costero”.* (Waisberg, 1992, p. 14)

Los naufragios localizados bajo tierra junto con los hallazgos realizados en excavaciones, conforman un testimonio muy valioso, al ser la evidencia física de los eventos ocurridos durante el siglo XIX.

En el mapa de la página derecha se puede ver que la Avenida Brasil y la calle Cochrane concentran un amplio catastro de restos de naufragios que sirvieron para realizar los rellenos para expandir la ciudad hacia el mar.



Corte conceptual de los rellenos al norte de la Avenida Brasil. Fuente: Elaboración propia. (2020)



## NAUFRAGIOS BAJO LA CIUDAD

- (A)** Restos de la primera Esmeralda y primer muelle Fiscal de Valparaíso. (1883)  
- Plaza Sotomayor
- (B)** Goleta inglesa "John Echlin". (1836)  
- Calle Urriola entre Cochrane y Blanco
- (C)** Fragata nacional "Aurora". (1823)  
- Turri
- (D)** Fragata norteamericana "Arethusa". (1826)  
- Turri
- (E)** Fragata nacional "Monteagudo". (1839)  
- Frente al Mercurio
- (F)** Bergantín Francés "Edward Marie" (1847)  
- Plaza del Orden, actual Plaza Anibal Pinto
- (G)** Loncomilla de 1854/Perú de 1851 y Manuel Olivares y Carolina (1851)  
- Calle Edwards, Sector Biblioteca Severín
- (H)** Goleta Nicaraguense "Elisa" (1878)  
- Av Brasil esquina Freire
- (I)** Barca Chilena "Amelia" (1891)  
- Av Brasil esquina Av. Francia
- (J)** Bergantín-Coleta Chilena "Elisa" (1888)  
- Av Brasil esquina San Ignacio
- (K)** Barca Chilena "Cristina Navarro" (1888)  
- Av Brasil con Simón Bolívar



## 2. 4 El barrio Almendral en su contexto actual

### Marco regulatorio actual: viabilidad de proyectos habitacionales

La ciudad necesita abrir y potenciar su oferta inmobiliaria para diversificar la calidad y tipología habitacional, para un mercado insatisfecho que ha optado por escoger otras comunas para vivir, haciendo abandono de la ciudad, pero manteniendo su plaza de trabajo en Valparaíso. (CChC, 2014, p. 4)

Bajo esta lógica la Cámara Chilena de la Construcción (2014), realiza un informe que define al sector El Almendral como una zona que presenta gran potencial de usos urbanos, de densificación y de conectividad del nuevo borde costero con su plan y sus cerros. *Dada la urgencia por recuperar la vitalidad urbana de la ciudad, se plantea la necesidad de generar nueva oferta inmobiliaria que retenga y atraiga población y lograr de una vez por todas la apertura del borde costero a la ciudadanía.* (CChC, 2014, p.5)

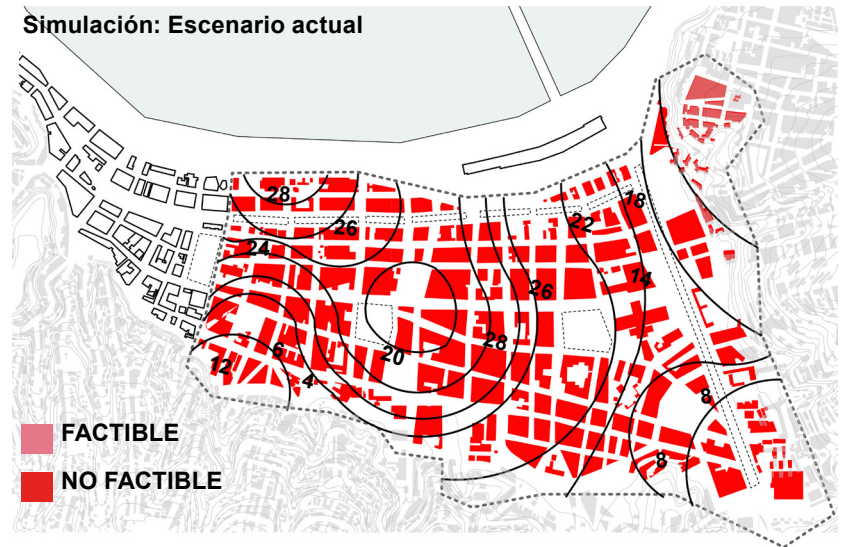
Este informe evalúa la viabilidad de desarrollar proyectos inmobiliarios habitacionales bajo ciertos criterios pertinentes a la situación del Almendral, dentro de los cuales se considera: (Ibid, p. 24)

- Costos de construcción, aproximado de UF 20/m<sup>2</sup>, para viviendas de precio menor a UF 1.500
- Tipo de **edificación en altura**
- **Valor del suelo mayor que UF 20**
- El segmento **económico** no puede pagar más de **UF 1500 \***
- Evaluación **pertinente a la norma**
- Se considera que la tipología del Loft no se considerará porque se estima que no es solución para el **habitante de Valparaíso**, el cual necesita una **oferta de superficie mínima de 55m<sup>2</sup>**

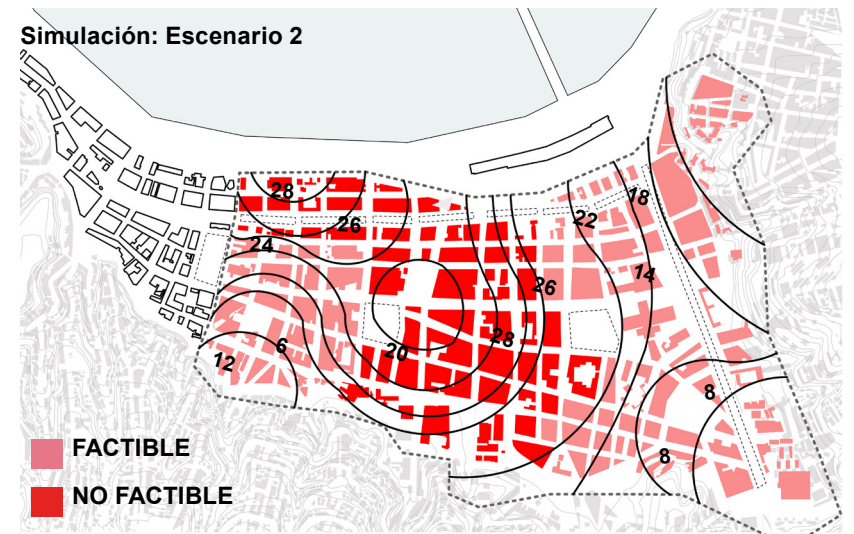
Dicho esto, se llevó a cabo una simulación de mercado para evaluar la normativa y viabilidad de proyectos bajo esta lógica. (Ibid, p. 68).

Los resultados obtenidos mostraron que la **controversial disposición de alturas máximas** con la que se controla el desarrollo de proyectos en el Almendral (además de otras disposiciones de protección patrimonial, vistas etc.) **no se ajusta** con el conjunto de las disposiciones y el **valor del mercado de suelo urbano**. El alto valor del suelo tiene una influencia directa en la viabilidad de los proyectos. (Ibid, p. 48)

\* Valor de referencia considera subsidio especial que lanzó el Minvu el año 2012, enmarcado en el Plan de Recuperación Urbana del Barrio El Almendral. Subsidio consultado para departamentos de 1000UF son UF500 de subsidio, hasta UF 2000 de venta, son UF300 de subsidio. Destinado a damnificados del incendio de 2014 y postulante regular.



Situación con la normativa actual y el valor del suelo del mercado, considerando departamentos de 55m<sup>2</sup> a 1500UF no son viables en ningún predio (CChC, 2014, p. 41)



Situación solo es viable en algunos predios si se considera altura máxima de 10 a 15 pisos, el Artículo 13 de la OGUC, valor del suelo a precio de mercado y departamentos de 2000UF y 42m<sup>2</sup> de superficie. (CChC, 2014, p. 41)

Fuente: Los dos esquemas de esta página son de elaboración propia en base a los esquema del informe "Propuesta para la modificación del Plan Regulador Comunal de Valparaíso Sector Almendral" (2014). Página 41.

Respecto a las zonas con los valores de suelo mas alto -franja cercana al borde costero y zona al rededor de Parque italia- el escenario 2 muestra que la inviabilidad se sigue manteniendo. Por otro lado, el borde costero podría generar mayor especulación del suelo debido a las inversiones que se harán. En esta zona se corre mas riesgo de generar “zonas exclusivas”, lo cual se debe evitar. Cabe recordar lo que Muñoz (2008) dice dice respecto a la expulsión de sectores mas vulnerables:

*“(...) la política de recuperación urbana debe considerar evitar el excesivo encarecimiento del precio del suelo y dificultar la permanencia o entrada de familias de rentas medias o bajas, empobreciendo la vida urbana y las relaciones sociales”.* (Muñoz, 2008, p. 10)

### El Programa de Regeneración de Barrios Históricos (Minvu)

La intervención considera la apertura del borde costero a través de un paseo público y programas recreativos asociados.

El proyecto contemplaba conectar la trama del Almendral con este nuevo eje publico a orillas del mar. Aun así, esto se logra medianamente, puesto que los únicos puntos de conexión entre ambas partes es por la Avenida Argentina y Avenida Francia. Sería interesante que a futuro se proponga la prolongación de un tercer eje transversal que conecte con el borde.

La calle Edwards podría ser un potencial eje transversal a proyectar, puesto que conectaría la plaza Simón Bolívar y la Plaza Victoria con este nuevo eje de espacio público detonante.



**1** Apertura borde costero: “Paseo del Mar” Remodelación Bodegas Barón.



**2** Avenida Argentina boulevard remata en Barón



**3** Repoblamiento y revitalización del espacio público

Fuente: Elaboración propia.



# Demuelen un interesante edificio

*Autorizados por municipio de Valparaíso. Inmueble no está protegido legalmente*

Mientras en la sede de la Unesco, en París, se encuentra el expediente de la postulación de Valparaíso a patrimonio de la Humanidad, en este puerto se está demoliendo un edificio de principios de siglo de interés patrimonial, con la autorización de la Dirección de Obras del municipio porteño, otorgada en diciembre pasado.

Las faenas de demolición, a cargo de la empresa de Mario Porzio, comenzaron el miércoles y afectan al edificio ubicado entre Brasil, Carrera, Blanco y Edwards.

Sólo fui contratado para hacer un trabajo y no hablaré con "El Mercurio" (de Valparaíso), porque he tenido muchas dificultades a raíz de otras declaraciones", dijo el empresario.

—Pero nada de lo que hemos escrito sobre su empresa es mentira.

"Sí, pero igual prefiero no hablar".

está protegido.

—¿Y eso tiene alguna importancia cuando de verdad existe un compromiso y voluntad para resguardar el patrimonio de una ciudad?

—¿Usted alcalde no con este ten

"Está claro en su discurso, por ley no protege da derecho a

Raúl Alcázar de "Ciudadanos por Valparaíso", entidad que reside Jorge Coulon, se manifestó sorprendida, especialmente si se considera que Valparaíso está en proceso para ser declarado patrimonio de la Humanidad.

EDIFICIO  
Por su parte el arquitecto es ción y académico de la Arquitectura de la Universidad de

Este firmado por el Presidente Eduardo Frei Ruiz y por el ministro de Educación, que otorga la categoría de monumento histórico a la Biblioteca "Santiago Severín" y su entorno.

Sin embargo, dicha protección no alcanza a este edificio, ubicado en la zona de enfrente pues, según tras el discurso, el alcalde Hernán Pinto no fue partidario de incluir en esta categoría a otros inmuebles del sector.

Sobre esta situación, "Ciudadanos por Valparaíso", entidad que reside Jorge Coulon, se manifestó sorprendida, especialmente si se considera que Valparaíso está en proceso para ser declarado patrimonio de la Humanidad.

"Nos parece que en el tema patrimonial el alcalde Pinto tiene un doble discurso, porque por una parte resalta la importancia que reviste para Valparaíso esta postulación y, por otra, permite que se demuelan edificios con un claro carácter patrimonial", dijo el arquitecto Nelson Morgado, integrante de esta agrupación.

—Pero el alcalde puede argumentar que esta demolición es legal, porque este edificio no

jo.

Precisó que en cuanto se enteró de esta situación se constituyó en el lugar y tomó fotografías. Allí confirmó que los tres primeros pisos del

cuenta esta autorización, porque da cuenta de una gran falta de voluntad por parte de las autoridades", di-

su facultad de Arquitectura, la que actualmente se ubica en Playa Ancha.



DEMUELEN ANTIGUO EDIFICIO PORTEÑO.— Este antiguo edificio manzana, ubicado en el cuadrante comprendido por las calles Brasil, Edwards, Blanco y Carrera, desaparecerá completamente, una vez que la empresa de demoliciones de Mario Porzio termine de realizar su trabajo, el que inició la semana pasada.

la man-  
sótano  
interior.  
ificio no  
es per-  
ecir que  
res pro-  
tuación,  
y miem-  
e Monu-  
jo estar  
n, debi-  
osee un  
ado uno  
la ciu-  
do, pro-  
ntiguas

que el ar-  
quitecto Octavio Bórez (padre) pre-



# Demuelen un interesante edificio

*Autorizados por municipio de Valparaíso. Inmueble no está*

*protegido legalmente*

Mientras en la sede de la Unesco, en París, se encuentra el expediente de la postulación de Valparaíso a patrimonio de la Humanidad, en este puerto se está demoliendo un edificio de principios de siglo de interés patrimonial, con la autorización de la Dirección de Obras del municipio porteño, otorgada en diciembre pasado.

Las faenas de demolición, a cargo de la empresa de Mario Porzio, comenzaron el miércoles y afectan al edificio ubicado entre Brasil, Carrera, Blanco y Edwards.

“Sólo fui contratado para hacer un trabajo y no hablaré con ‘El Mercurio’ (de Valparaíso), porque he tenido muchas dificultades a raíz de otras declaraciones”, dijo el empresario.

—Pero nada de lo que hemos escrito sobre su empresa es mentira.

“Sí, pero igual prefiero no hablar”.

está protegido.

“¿Y eso tiene alguna importancia cuando de verdad existe un compromiso y voluntad para resguardar el patrimonio de una ciudad?”

— ¿Usted quiere decir que el alcalde no está comprometido con este tema?

“Está claro que tiene un doble discurso, porque el hecho de que la ley no proteja los inmuebles, no le da derecho a echarlos abajo”.

Raúl Alcázar, también integrante de “Ciudadanos por Valparaíso” indicó que el martes intentarán conversar sobre el tema con el gobernador Luis Bork, quien fue informado el sábado. En forma paralela consultarán al Consejo Regional de Monumentos Nacionales, Quinta Región, que preside el intendente Gabriel Aldoney.

## EDIFICIO RECICLABLE

Por su parte, Marcela Hurtado, arquitecto especialista en restauración y académica de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de

jo.

Precisó que en cuanto se enteró de esta situación se constituyó en el lugar y tomó fotografías. Allí confirmó que los tres primeros pisos del edificio son de ladrillo y que la mansarda de madera, además de sótano y columnas de acero en su interior. “Estructuralmente, el edificio no presenta daño significativo y es perfectamente reciclable, es decir que se puede reutilizar sin mayores problemas”.

**LUGAR**

**LA FAMOSA RUINA DE LA AVENIDA BRASIL**

**CAPITULO 3**

Consultado sobre esta situación, el gobernador de Valparaíso y miembro del Consejo Regional de Monumentos, Luis Bork, indicó estar preocupado por esta situación, debido a que dicho inmueble posee un alto valor arquitectónico, siendo uno de los más tradicionales de la ciudad, y de un reconocido estilo, propio de las construcciones antiguas de este puerto.

Cabe hacer presente que el arquitecto Octavio Pérez (padre) pro-

## CONTEXTO

A principios de los noventa, la noticia de la demolición del edificio de la Avenida Brasil con Edwards causó gran revuelo. Puesto que se se consideraba un edificio de alto valor patrimonial y además, se encontraba frente a la Biblioteca Severín por lo que su destrucción causó un impacto visual en el contexto directo de esta.

Actualmente no es mas que un estacionameinto que contribuye con el deterioro de la ciudad. Dicho esto, al momento de decidir si dejarla o “eliminarla” para realizar el proyecto, quise entender cuál era el valor que se le podía dar en el contexto actual.

En el esquema que se muestra al costado, se hace una analogía entre lo que representa el edificio híbrido -de acuerdo a los elementos rescatados en el Marco Teórico- y los valores que creí pertinente atribuirle a la ruina.

### Multifuncional

Los edificios que conformaban la manzana antes de su demolición albergaban múltiples programas. Usos mixtos de vivienda, comercio, un instituto y la casa de un comerciante rico de la época hacían uso de esta.

### Espacio público

Este ha sido un espacio negado a la ciudad por mas de dos décadas. Aun así, la fachada continua y la secuencia de vanos imponentes en ella, genera un potencial para la permeabilidad del espacio público al interior

### Vivienda

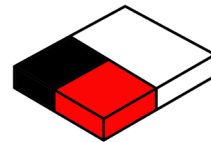
La función residencial como elemento primordial para la vitalización de los centros históricos. Este edificio mantuvo su función residencial desde sus inicios hasta su demolición, lo cual, es interesante pensar en que se presenta una oportunidad para devolver la función residencial a este sitio en abandono.

## “La Ruina como monumento”

“La popularidad de estos lugares es que apelan a un radicalmente nuevo concepto de historia y del significado de la historia, y representan un concepto radicalmente nuevo de monumento. (...) un monumento tradicional es un objeto que debiera recordarnos algo importante. Un monumento puede ser un fragmento de muralla arruinada como en Jerusalén, un arbol o una cruz. Su santidad no es asunto de bellez, uso o edad; es venerado como un eco del pasado remoto que repentinamente se transforma en algo presente y actual” (Brinckerhoff, 1998, p. 103).

1

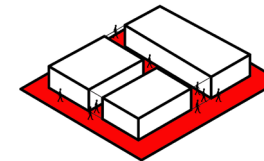
Multifuncional



CONJUNTO DE PROGRAMAS EN UNA MISMA MANZANA

2

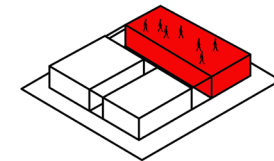
Espacio Público



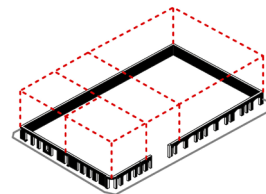
“POROSIDAD URBANA” PENETRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO AL INTERIOR DEL EDIFICIO

3

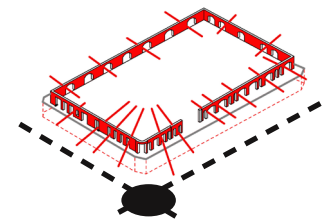
Programa fundamental:  
Vivienda



VITALIDAD URBANA TANTO EN EL DÍA COMO EN LA NOCHE

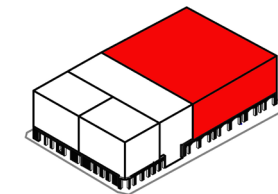


PREEXISTENCIA, FACHADA DA CUENTA DE LO QUE PASA AL INTERIOR DE LA MANZANA



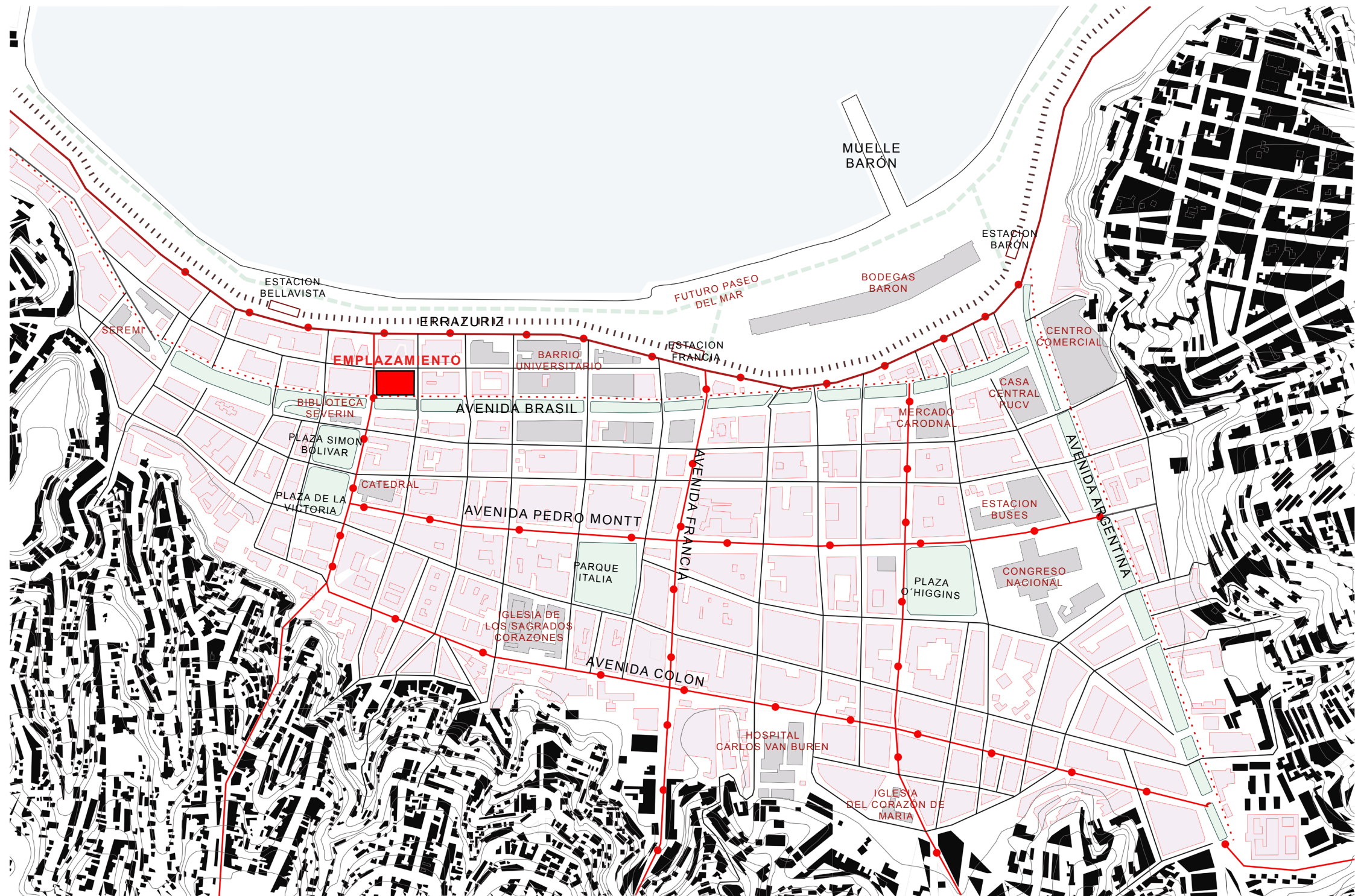
FACHADA COMO ELEMENTO POR EL CUAL EL ESPACIO PÚBLICO INGRESA AL INTERIOR

ACENTUACIÓN HACIA JERARQUÍAS URBANAS DEL ENTORNO INMEDIATO



USO ORIGINAL, HABITACION INCORPORADA EN LA MANZANA ASOCIADO AL COMERCIO EN PRIMER PISO





MUELLE BARÓN

ESTACION BARÓN

ESTACION BELLAVISTA

FUTURO PASEO DEL MAR

BODEGAS BARÓN

SEREMI

TERRAZURIZ

EMPLAZAMIENTO

BARRIO UNIVERSITARIO

ESTACION FRANCIA

CENTRO COMERCIAL

BIBLIOTECA SEVERIN

AVENIDA BRASIL

MERCADO CARODNAL

CASA CENTRAL PUCV

PLAZA SIMON BOLIVAR

CATEDRAL

AVENIDA PEDRO MONTT

AVENIDA FRANCIA

ESTACION BUSES

AVENIDA ARGENTINA

PLAZA DE LA VICTORIA

PARQUE ITALIA

PLAZA O'HIGGINS

CONGRESO NACIONAL

IGLESIA DE LOS SAGRADOS CORAZONES

AVENIDA COLON

HOSPITAL CARLOS VAN BUREN

IGLESIA DEL CORAZON DE MARIA

Sobre el edificio en la esquina de Brasil con Edwards: "Ese en sus últimos tiempos era el Hotel Iberia. Fue construido antes de 1900 y era de los más antiguos del sector, levantado sobre terrenos recién ganados al mar.

El terremoto de 1906 provocó el derrumbe de la esquina, la que fue reconstruida de forma casi idéntica a la original. En esa época era la casa de Ruperto Álvarez.

Fue demolido en 1987 y sus materiales rematados. Es posible que sus pilares, puertas y ventanas ahora sean parte de otra casa.

No hay que confundirlo con los edificios vecinos. El de Blanco con Edwards fue destruido por el terremoto del 85, mientras que los otros 2 de la cuadra, fueron demolidos en 1998. Existía un proyecto para construir una torre como la del Cocoloco, pero la inmobiliaria quebró. ahora toda la cuadra pertenece a la Universidad de Valparaíso".



Fuente: Elaboración propa (2020)

Los imponentes arcos que conforman la manzana son elementos de gran potencial para generar traspasos y relación del peatón con el interior.



Fuente: Elaboración propa (2020)

La fachada como un elemento que visibiliza el interior, sus contrastes y el estilo logra diferenciar los edificios que componen la manzana.





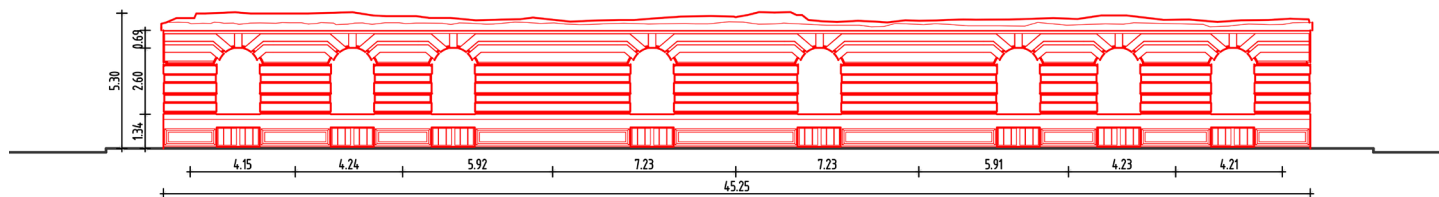
Avenida del Brasil.



Fuente: Alberto López. Consultado el 2020.



## Levantamiento de fachadas: situación actual

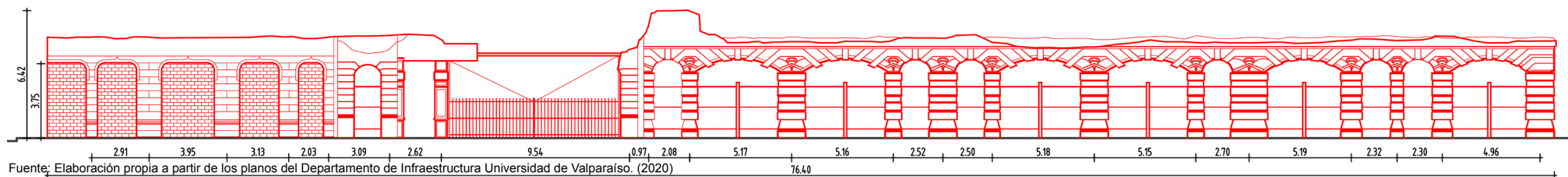


Fuente: Elaboración propia a partir de los planos del Departamento de Infraestructura Universidad de Valparaíso. (2020)



Levantamiento de fachada Calle Carrera / Poniente  
S/Escala

Fuente: Elaboración propia. (2020)

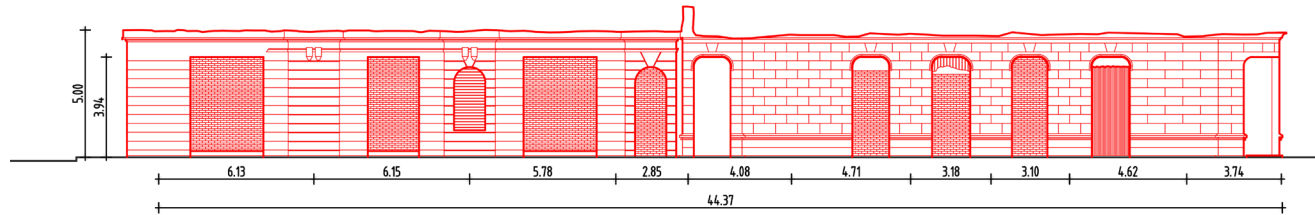


Fuente: Elaboración propia a partir de los planos del Departamento de Infraestructura Universidad de Valparaíso. (2020)



Levantamiento de fachada Avenida Brasil / Sur  
S/Escala

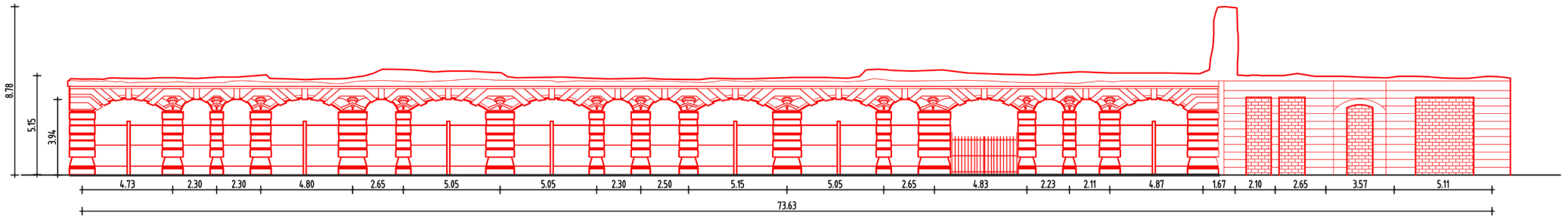
Fuente: Elaboración propia. (2020)



Fuente: Elaboración propia a partir de los planos del Departamento de Infraestructura Universidad de Valparaíso. (2020)



Levantamiento de fachada Calle Edwards / Oriente  
Fuente: Elaboración propia. (2020)



Fuente: Elaboración propia a partir de los planos del Departamento de Infraestructura Universidad de Valparaíso. (2020)



Levantamiento de fachada Calle Blanco / Norte  
Fuente: Elaboración propia. (2020)

Fuente: Elaboración propia. (2020)

## Normativa aplicada al terreno

### Zona de Conservación Histórica Almendral - Barón (ZCHAL - B)

Condiciones de uso de suelo

a1. Usos permitidos:

Vivienda; Comercio; Oficinas; Areas Verdes; Vialidad; Equipamiento de: Educación, Culto, Cultura, Salud, Seguridad, Organizaciones Comunitarias, Deportes, Esparcimiento, Turismo, Bombas de Bencina, Edificios de Estacionamientos siempre que no sea en primer piso con frente a la calle, Servicios Públicos, Servicios Profesionales, Servicios Artesanales incluyendo garages y talleres de reparación de vehículos, Industrias Inofensivas y Bodegas Inofensivas. Estos tres últimos usos sólo se permitirán cuando cuenten con local comercial con frente a la calle detrás de mamparas y/o vidrieras.

Condiciones de Subdivisión y Edificación:

b.1. Superficie Predial Mínima: 480 m2, con frente mínimo de 15 m.

b.2. Ocupación Máxima del suelo : 100 %.

b.3. Sistema de Agrupamiento: Continuo y continuo retranqueado.

Se permite edificación aislada sobre la continuidad.

Las alturas máximas de la edificación y los distanciamientos serán determinados por áreas V, que se indican en plano y describen en el cuadro del artículo 18°.

b.4. Estacionamientos

RESIDENCIAL: Vivienda: 1 estacionamiento cada 3 viviendas. hosterías Hoteles, Hospedajes: 1 estacionamiento cada 3 habitaciones.

EQUIPAMIENTO: Científico, comercio, culto, cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad servicios, social: 1 estacionamiento cada 500 m2 construidos.

### Area -V2 Borde Errázuriz hasta Av. Francia.

Sistema de agrupamiento

Altura máxima Altura de continuidad

Distanciamiento

Continuo. Sobre la edificación continua se permitirá la edificación aislada o continua retrasada.

21 metros

a) 21 m, o bien.

b) 12 m., o bien

c )conforme al art 16 PRV siempre que sea menor que la altura máxima permitida .

Para la edificación aislada:4 m de todos los deslindes prediales

Para la continua retrasada, 6 m del frente predial

## Modelo de Gestión público - privada

### Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática (PRBIPE)

Chile

El objetivo de este programa es contribuir a la revitalización integrada de barrios emblemáticos que presentan alto grado de obsolescencia y deterioro.

Las entidades que participan en el desarrollo son:

La Municipalidad como sub ejecutor del programa, mandante y unidad técnica en el desarrollo de proyectos, responsable de ejecutar su plan de revitalización de barrios.

El Banco Interamericano de Desarrollo como coejecutor y cofinancista del contrato préstamo

La SUBDERE como organismo ejecutor del contrato préstamo

El Consejo Nacional de Cultura y las Artes como apoyo técnico del programa para el ejecutor.

Barrios pilotos en comunas de:

Santiago: adquisición de Edificio Hermanitas de los Pobres (Inmueble de Conservación Histórica), inversion de seis mil millones de pesos.

Cartagena: adquisición de Ex Estación de trenes para crear centro cultural, inversión de 360 millones de pesos.

### Empresa del Desarrollo del Centro Histórico.

Quito, Ecuador

Se crea la Empresa de Desarrollo del Centro histórico que pretendía devolver al centro su importancia patrimonial, reactivando actividades comerciales y servicios tradicionales. Atracción de nuevos residentes y dinamización de las actividades comerciales y servicios. (Muñoz, 2008, p. 119)

Se **asocia a inversores privados para rehabilitar edificios de importancia estratégica** y demostrar la viabilidad de inversores comerciales, residenciales y de servicios, y generar un ambiente de renovación y dinamismo que atrajera inversores privados.

Financiamiento

Proviene fundamentalmente de un crédito otorgado por el BID



### **La estrategia proponía:**

Generar externalidades que atrajeran la inversión privada al centro, mejorando la accesibilidad y la solución a los conflictos de uso del espacio público.

Asociarse a inversores privados para rehabilitar edificios de importancia estratégica y demostrar la viabilidad de inversores comerciales, residenciales y de servicios, y generar un ambiente de renovación y dinamismo que atrajera inversores privados.

Financiamiento

Proviene fundamentalmente de un crédito otorgado por el BID

El financiamiento de su operación proviene fundamentalmente, de un crédito de **41 millones de dólares otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID)** al municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ), complementado por una contraparte local de 10 millones de dólares. Otras fuentes de ingresos de la Empresa son las tarifas por los servicios públicos que brinda y las utilidades originadas en las inversiones realizadas

### **Cooperativas de vivienda en cesión de uso de suelo España**

El sector público ha visto la cesión de uso de suelo como una oportunidad para ampliar el parque de vivienda asequible y no especulativa, que interpela a la ciudadanía en el proceso de acceso a la vivienda y plantea una vía de regeneración de la ciudad que compromete menos recursos públicos que otras alternativas. (Adefinitivas, 2018)

Las políticas de fomento del sistema de cesión de uso se han enfocado en la concesión del suelo público mediante la constitución de un derecho de superficie considerable con una duración entre 50 y 75 años, a favor de cooperativas de vivienda para la promoción, construcción y gestión de viviendas protegidas. (Ibid)

Un ejemplo de esta política es el Edificio La Borda en Barcelona. Cuenta con 1700 viviendas de las cuales un tercio son de uso social. La cesión de uso de suelo se otorgó por 75 años. (Arriagada, 2018, p. 64)

### **Propuesta de Gestión público-privada**

Para la adquisición del terreno se propone la compra del predio a través del PRIBPE, con el co-financiamiento del BID, en donde la Municipalidad quedaría como propietaria de éste. Tal y como lo hizo la Municipalidad de Santiago y Cartagena.

También se puede postular recursos a través del Programa de Recuperación y de Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV) por el cual también se obtienen recursos del BID, debido a un contrato de préstamo con el Gobierno de Chile.

Para la gestión interna del Proyecto, se propone la modalidad de la cooperativa sin fines de lucro con cesión de uso de suelo. De esta manera la Municipalidad puede impulsar un modelo de arriendo subsidiado como el proyecto que se está ejecutando en el Edificio Tassara en el Barrio Puerto.

Por otro lado, tal y como lo propone la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito, buscar asociarse a inversores privados para generar la concesión de otros tipos de programas dentro del proyecto, como comercio y oficinas.

## Usuario

El usuario de la vivienda del proyecto serán familias postulantes al subsidio de arriendo DS N° 52 y/o mediante una postulación especial gestionada por la Municipalidad.

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha sido explícito en la promoción entre los gobiernos de países latinoamericanos del desarrollo de subsidios habitacionales para arriendo social. El BID considera el arriendo como una opción mas costo-efectiva y eficiente para promover el acceso a áreas centrales abarcando diferentes estratos de ingreso, incluso a los mas pobres (Arriagada, 2018, p. 10).

Por otro lado, la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) en el documento “Propuestas para una política de suelo para la integración social y urbana” (2014), también enfatiza la necesidad de desarrollar programas de entregas de vivienda en arriendo que permitan su emplazamiento en sectores consolidados, logrando la construcción de conjuntos bien localizados de vivienda pública en arriendo, en los que el Estado mantendrá la condición de propietario pudiendo concesionar a privados su administración para favorecer su gestión. (Arriagada et al, 2018, p. 154)

Esta modalidad ha sido abordada de manera incipiente en Chile. Aun así cabe destacar dos proyectos -actualmente en ejecución- de arriendo social en centros históricos:

### **Edificio Abate Molina nº 601, comuna de Santiago.**

En Chile la Municipalidad de Santiago ha sido precursora en producir oferta de viviendas en arriendo subsidiado en contexto patrimonial para aquellos que se favorezcan del subsidio al arriendo regulado por el DS N°52, del año 2013.

Entre el período de 2012-2016 la Subdirección de Patrimonio y Corporación de Desarrollo de Santiago, CORDESAN, crea una mesa de trabajo municipal denominada “Habitat Patrimonial y mixicidad Social”, donde se aborda el cómo incrementar el número de viviendas sociales en Santiago considerando el patrimonio construido existente, y el cómo armonizar la recuperación del patrimonio con la densificación.

En este contexto surge el proyecto de recuperación del Edificio Abate Molina N°601 que implementa un nuevo programa municipal de arriendo social. (Arriagada et al., 2018, p. 159).

Al respecto, Arriagada et al. (2018) sostiene que el hecho de que los dueños de este tipo de proyectos sea una entidad pública como la municipalidad, permitirá garantizar la permanencia de usos de arriendo social ubicados en centros urbanos y que haya un mejor seguimiento a los beneficiarios del subsidio. (Arriagada et al., 2018, p. 163).

### **Edificio “Tassara”, barrio Puerto, Comuna de Valparaíso.**

La Municipalidad de Valparaíso anuncia el año 2018 una iniciativa que busca rehabilitar el edificio “Tassara” más conocido como “El Liberty” para albergar familias con subsidios de arriendo. Apoyados por el Banco Interamericano de Desarrollo, se buscaría conseguir los fondos para la recuperación del edificio. (...) está en pleno centro histórico e inserto en un barrio que queremos recuperar con viviendas dignas para los porteños. En este contexto apostamos por devolver los usos tradicionales (...) donde en los pisos inferiores habrá comercio y servicios, y en los pisos superiores, viviendas” (LaTercera citando a la Alcaldía, 2018)



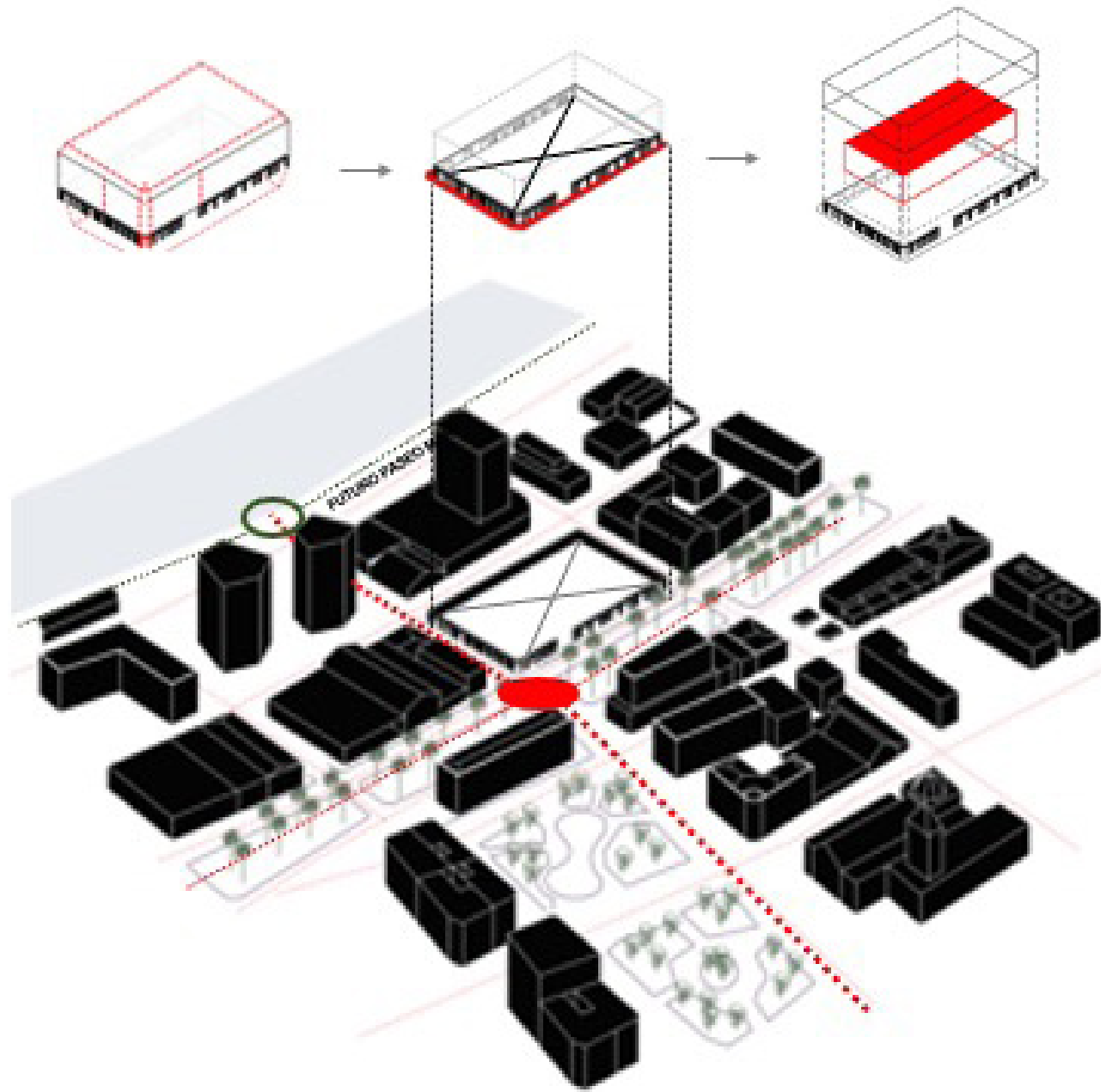




# *PARTIDO GENERAL*

## *CAPITULO 3*

SITUACIÓN ACTUAL

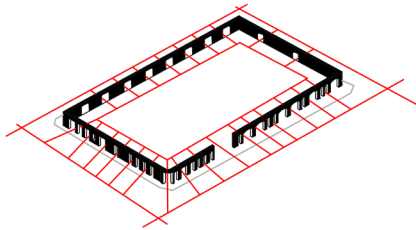




**PARTIDO GENERAL SE FORMULA A PARTIR DE LOS CONCEPTOS RESCATADOS DE LA CARACTERIZACIÓN DEL EDIFICIO HÍBRIDO**

**1**

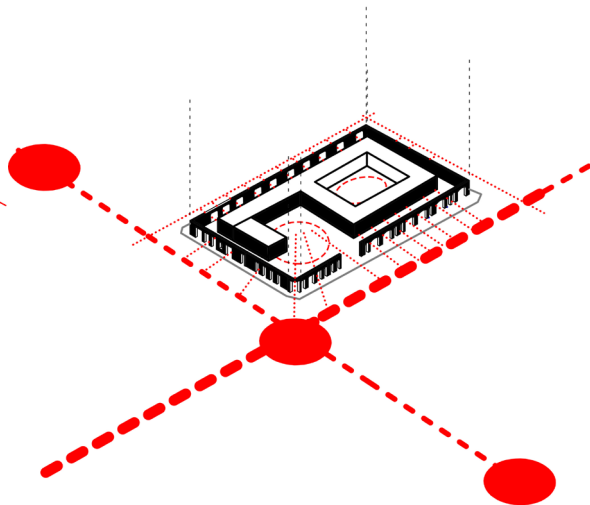
**REINTEGRAR LA  
PREEXISTENCIA**



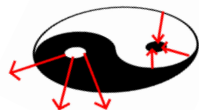
**SECUENCIA DE VANOS COMO  
UNA OPORTUNIDAD DE  
PERMEAR ESPACIO PUBLICO AL  
INTERIOR**

**2**

**ESPACIO PÚBLICO  
RECONOCER JERARQUÍAS  
URBANAS**

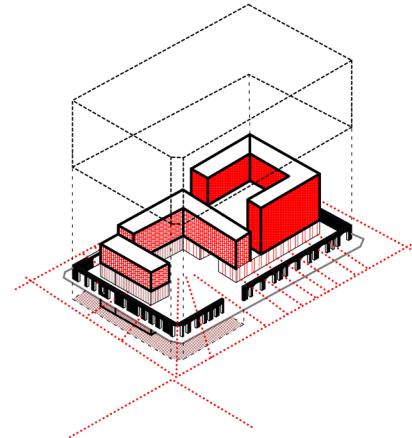


**ESPACIO INTERIOR JERARQUICO EN  
ESQUINA BRASIL / EDWARDS**



**3**

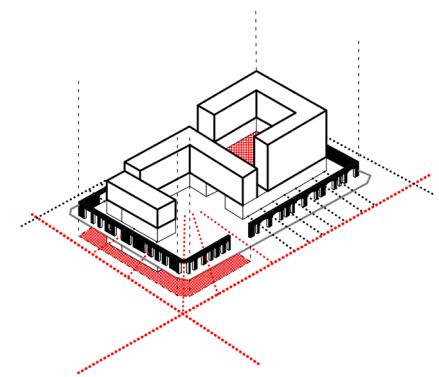
**MULTIFUNCIONALIDAD  
COMPOSICIÓN DE EDIFICIOS  
CON DISTINTOS PROGRAMAS**



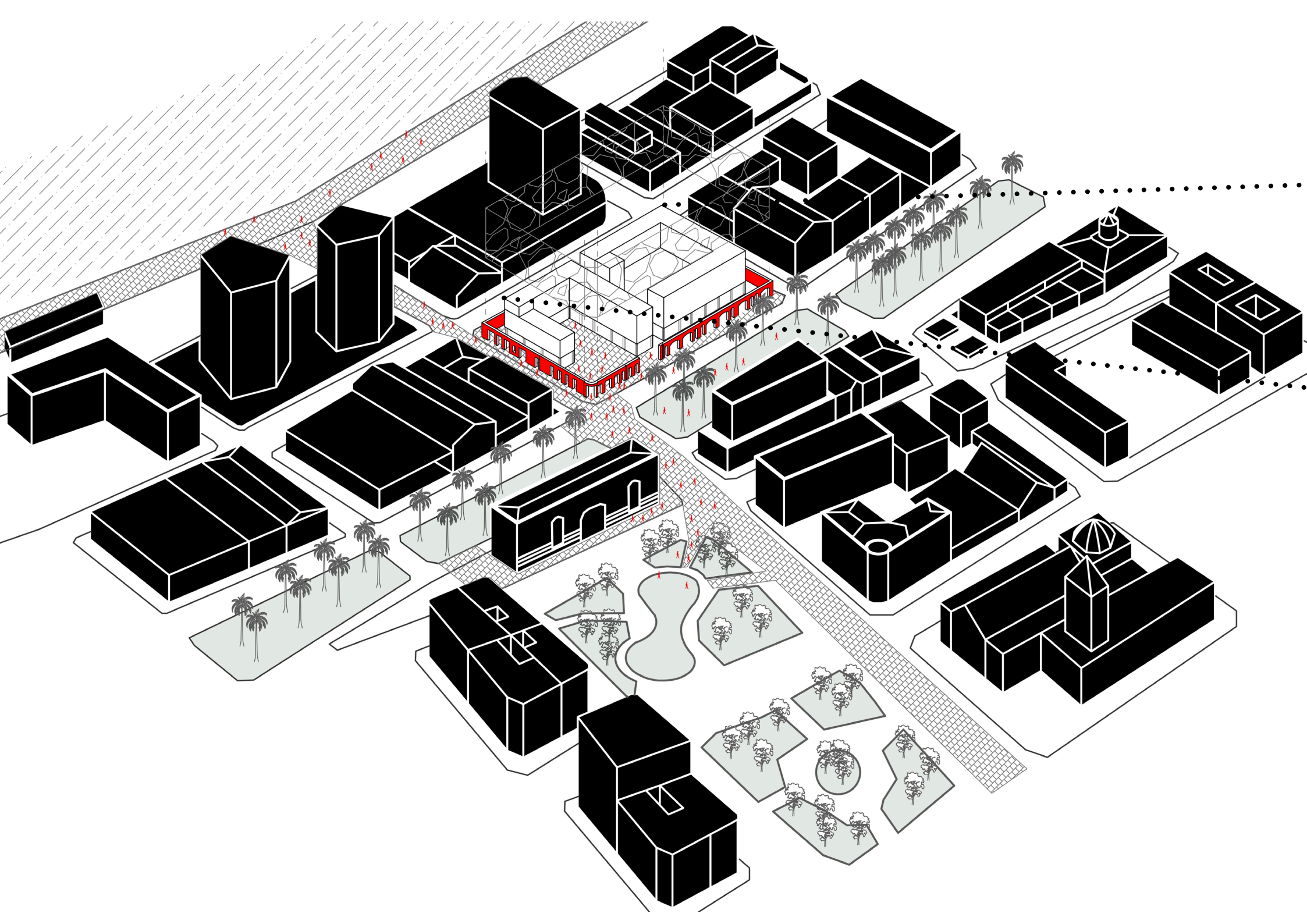
**ESPACIO INTERIOR  
JERARQUICO EN ESQUINA  
BRASIL / EDWARDS**

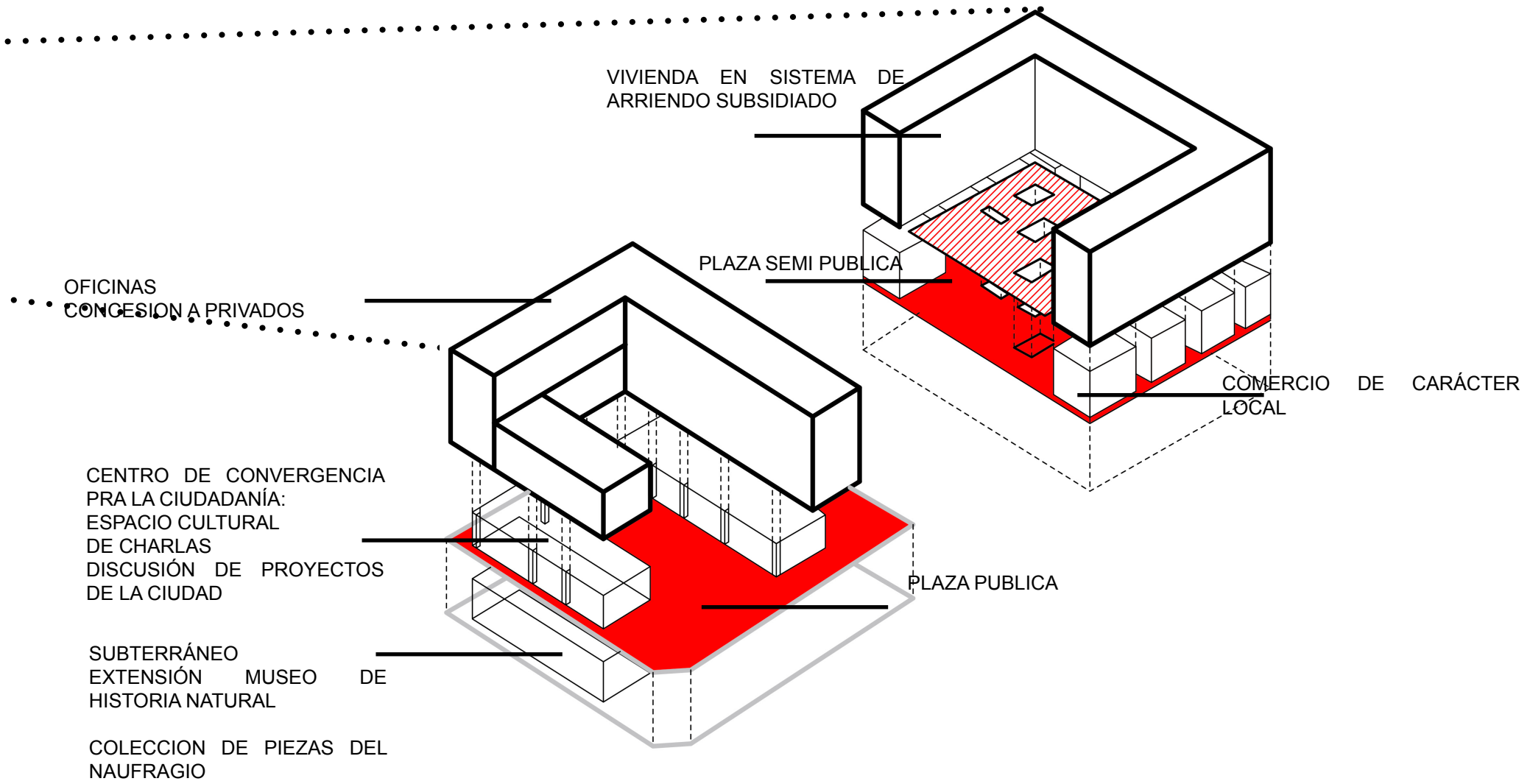
**4**

**VIVIENDA  
PARA LA VITALIZACIÓN  
SOSTENIDA DEL HIBRIDO EN  
EL TIEMPO**



**SE EMPLAZA EN TORNO AL  
PATIO SEMI PUBLICO**











## **REFERENCIAS:**

**Amorelli, Sebastian y Pacigalupi. (2016). “Edificios Híbridos”**

**Carrión Fernando, Regeneración y Revitalización urbana en las Américas: Hacia un estado estable.**

**Paquette, Catherine. (2020). Revista invi. Vol. 35. N°100. (2020)**

**Waisberg, Myriam (1992). “Arquitectura Religiosa de Valparaíso”.**

**Muñoz, Juan Manuel (2008). “Análisis de Planes de rehabilitación integral de Centros Históricos en diferentes contextos”**

**Arriagada, Camilo; Jeri, Tamara. (2019). “Vivienda adecuada para migrantes vulnerables en áreas de alta accesibilidad de empleos”.**

**Cofré, Leonardo. (2015). “Gentrificación y sus hitos de cambio en la ciudad de Valparaíso 2000-2013”. (Tesis)**

**Castrillo, Matesanz, Sánchez y Sevilla. (2014). “¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado”.**

**López, Sebastian; Carvajal, Ángela. (2020). “Estrategias urbanas en sitios eriazos: de lo transitorio a lo permanente”.**

**Reporte Atisba Monitor. (2018). “El despoblamiento de Valparaíso”.**

**Soto, Carolina. (2019). “El subsidio al arriendo como instrumento de integración social funcional: evaluación de los cuatro primeros años de aplicación”.**

**Brinckerhoff, John. (1998). “La necesidad de ruinas”**

**Arends, Lenimar. (2013). “Mixticidad, vivienda y cohesión social”**

**Marín, Agustín. (2015). “Subsidio de arriendo de vivienda, ¿Una alternativa real?”. Publicación del Centro de Investigación Social (CIS). TECHO - Chile.**

**Entrevista a Gabriela Lozano. Departamento de Patrimonio. 2020.**

**Rojas, Mauricio; Bustos, Victoria. (2015). Artículo de revista. “Valparaíso: el derecho al patrimonio”. Revista Antropologías del Sur N°3. (2015). págs. 155 - 173**

**Fundación Superación de la Pobreza. (2017). “Pobreza y desastres socio ambientales en la región de Valparaíso”.**



**Paginas Web:**

**Adefinitivas. (2018).** “Cooperativas de vivienda en cesión de uso”. Recuperado de: <https://adefinitivas.com/arbol-del-derecho/economia-social/borrador-automatico/>

Pagina Gobierno: <https://www.gob.cl/noticias/presidente-pinera-lanzo-programa-de-regeneracion-de-barrios-historicos-en-el-muelle-baron-de-valparaiso/>

**Carta de Valparaíso**

<https://studylib.es/doc/576795/carta-de-valpara%C3%ADso---2005>